

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ



ПРОЕКЦИЯ
проектное бюро

Индивидуальный предприниматель Слепцова Анна Юрьевна

Регистрационный номер 2164 в Ассоциации СРО «ЭкспертПроект» (СРО-П-182-02042013)

ЗАКАЗЧИК: ООО «МЕГАТЕК-СТРОЙ-ИНВЕСТ»

ОБЪЕКТ: «Проект планировки и межевания территории на земельном участке с кадастровым номером 28:10:101001:34 в с. Чигири Благовещенского муниципального округа Амурской области»

ШИФР: 015-ППМТ-2023

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

БЛАГОВЕЩЕНСК 2024

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ



ПРОЕКЦИЯ
проектное бюро

Индивидуальный предприниматель Слепцова Анна Юрьевна
Регистрационный номер 2164 в Ассоциации СРО «ЭкспертПроект» (СРО-П-182-02042013)
Адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул.Пушкина, д.49, оф. 317

ЗАКАЗЧИК: ООО «МЕГАТЕК-СТРОЙ-ИНВЕСТ»

ОБЪЕКТ: «Проект планировки и межевания территории на земельном участке с кадастровым номером 28:10:101001:34 в с. Чигири Благовещенского муниципального округа Амурской области»

ШИФР: 015-ППМТ-2023

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ


Главный инженер проекта

А.Ю. Слепцова

БЛАГОВЕЩЕНСК 2024

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№п/п	Наименование	Страница
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Том I ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1	Проект планировки территории. Графическая часть	
Раздел 2	Основные положения. Текстовая часть	
Том II МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть	
	Приложение	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Том III ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть	
Раздел 2	Проект межевания территории. Текстовая часть	
Том IV МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

Взам. инв.№						
Подп и дата						
Инв№ подл	Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата
	Разработал	Слепцова			<i>Ю.Слепцова</i>	
	Проверил	Лошаков			<i>А.Лошаков</i>	
	ГИП	Слепцова			<i>Ю.Слепцова</i>	
015-ППМТ-2023						
Состав проекта						Стадия
						Лист
						Листов
						ПП
						1
						1
						
						ПРОЕКЦИЯ проектное бюро

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Введение.

Проект планировки и межевания территории на земельном участке с кадастровым номером 28:10:101001:34 в с. Чигири Благовещенского муниципального округа Амурской области разработан на основании:

- Технического задания от 23.11.2023г.;
 - Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
 - Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
 - Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
 - Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости»;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
 - Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС-30-201-98, принятая постановлением Госстроя России №18-30 от 06.04.1998 г.;
 - Классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.10.2020г. №П/0412;
 - Постановление правительства РФ от 31.03.2017г. №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19.01.2006 №20».
 - Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
 - Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
 - Закон Амурской области от 05.12.2006 №259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области»;
 - Нормативы градостроительного проектирования Амурской области, утверждённые постановлением Правительства Амурской области №749 от 20.12.2019 г.;
 - Местный норматив градостроительного проектирования Чигиринского сельсовета Благовещенского района Амурской области №161 от 30.10.2019г.;
 - Генеральный план Чигиринского сельсовета, утверждённый Решением Чигиринского сельсовета народных депутатов от 06.11.2015г. №378;
 - Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Чигиринский сельсовет Благовещенского района Амурской области, утверждённый Решением Чигиринского сельского Совета народных депутатов от 29.03.2019г. №117;
- Проект выполнен на топографической основе масштаба 1:500, выполненной ООО «Меридиан» в 2023 г.

015-ППМТ-2023

Пояснительная записка
Проект планировки территории
Основная часть

Стадия	Лист	Листо
ПП	1	15
 ПРОЕКЦИЯ проектное бюро		

2.1 Плотность и параметры застройки территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория в границах разработки проекта расположена в территориальной зоне - Ж-3- зона многоэтажной жилой застройки.

Территория проектирования расположена в части границ кадастрового квартала – 28:10:101001, общей площадью территории (в границах проектирования) 11,1661 га.

Проектом планировки предложены следующие проектируемые зоны планируемого размещения объектов:

- ### Показатель зонирования застраиваемого участка

Наименование	Количество , га
Общая площадь территории в том числе:	11,1661
Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	8,6183
Зона коммунального обслуживания	0,0680
Зона дошкольного, начального и среднего общего образования	0.5892
Земельные участки (территории) общего пользования	1,7902
Зона спорт	0,1004

Таблица 2

3285132.65 459271.89

Взам. инв. №	Зона-спорта 3285114.82 459220.80 3285110.22 459224.11 3285095.02 459277.65 3285135.79 459252.1								
Подп и дата	Зона-коммунального-обслуживания 1 3285158.30 459273.46 3285140.30 459284.12 3285132.65 459271.89								
Инв. № подл							015-ППИМТ-2023		Лист
							Изм.	Кол.	Лист

3285150.34 459260.82

Зона-коммунального-обслуживания 2

3285039.54 459345.43

3285025.62 459354.28

3285018.57 459343.27

3285032.73 459334.42

Зона-коммунального-обслуживания 3

3285263.57 459205.06

3285253.04 459211.57

3285246.28 459200.81

3285256.69 459194.26

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)

3285439.79 459231.08

3285384.09 459264.73

3285325.90 459299.88

3285276.62 459329.64

3285202.16 459374.60

3285147.84 459407.42

3285093.31 459440.36

3285035.84 459475.07

3284988.94 459503.41

3284971.68 459475.10

3284945.20 459450.63

3284905.35 459414.11

3284958.33 459380.96

3285018.57 459343.27

3285025.62 459354.28

3285039.54 459345.43

3285032.73 459334.42

3285086.48 459300.79

3285132.65 459271.89

3285140.30 459284.12

Взам. инв. №		3284905.35 459414.11	3284958.33 459380.96	3285018.57 459343.27	3285025.62 459354.28	3285039.54 459345.43	3285032.73 459334.42	3285086.48 459300.79	3285132.65 459271.89	3285140.30 459284.12			
Подп и дата													
Инв.№ подл													
											015-ППМТ-2023		Лист
													3
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата								

3285158.30 459273.46

3285150.34 459260.82

3285215.11 459220.31

3285246.28 459200.81

3285253.04 459211.57

3285263.57 459205.06

3285256.69 459194.26

3285261.78 459191.08

3285316.12 459157.11

3285373.21 459121.40

3285405.08 459173.89

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)2

3285123.72 459214.13

3285114.82 459220.80

3285110.22 459224.11

3285095.02 459277.65

3285058.51 459300.50

3285002.06 459335.86

3284945.32 459371.37

3284893.87 459403.58

3284850.25 459363.49

3284911.32 459321.68

3284967.90 459282.95

3285022.88 459245.30

3285106.65 459187.95

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)3

3285249.46 459180.93

3285221.92 459198.19

3285182.87 459135.75

3285211.00 459116.49

Зона дошкольного, начального и среднего общего образования

3285170.48 459144.24

Взам. инв.№	3285022.88 459245.30					
	3285106.65 459187.95					
Подп и дата	Зона многоквартирной жилой застройки (высотная застройка)3					
	3285249.46 459180.93					
	3285221.92 459198.19					
	3285182.87 459135.75					
	3285211.00 459116.49					
Инв№ подл	Зона дошкольного, начального и среднего общего образования					
	3285170.48 459144.24					
015-ППИМТ-2023						
Лист						
4						
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	

3285106.65 459187.95

3285123.72 459214.13

3285114.82 459220.80

3285135.79 459252.13

3285209.22 459206.15

Земельные участки (территории) общего пользования

3285450.34 459233.47

3284961.30 459528.91

3284955.08 459480.57

3284837.34 459372.51

3284837.25 459372.45

3284837.26 459372.44

3284837.23 459372.41

3284837.27 459372.44

3284850.25 459363.49

3284893.87 459403.58

3284945.32 459371.37

3285002.06 459335.86

3285058.51 459300.50

3285095.02 459277.65

3285135.79 459252.13

3285209.22 459206.15

3285170.48 459144.24

3285182.87 459135.75

3285221.92 459198.19

3285249.46 459180.93

3285360.77 459111.17

3285368.24 459107.23

3285450.34 459233.47

Земельные участки (территории) общего пользования

3285439.79 459231.08

3285384.09 459264.73

Инв.№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№	3285182.87 459135.75								
			3285221.92 459198.19								
			3285249.46 459180.93								
Инв.№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№	3285360.77 459111.17								
			3285368.24 459107.23								
			3285450.34 459233.47								
Инв.№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№	Земельные участки (территории) общего пользования								
			3285439.79 459231.08								
			3285384.09 459264.73								
									015-ППИМТ-2023		Лист
											5
			Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата			

Литер 2	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	4786,38	486,04	4305	20.5	882,31	108	
Литер 3	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	4114	21.5	882,31	118	
Литер 4	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	4400	20	882,31	118	
Литер 5	Многоквартирный жилой дом (Тип3)	3105,2	-	2473	22.7	563,0	62	
Литер 6	Многоквартирный жилой дом (Тип3)	3450,31	-	3230	17.4	563,0	69	
Литер 7	Многоквартирный жилой дом (Тип4)	4810,16	-	3936	19.7	775,0	119	
Литер 8	Детский сад на 120 мест	-	-	5892	-	1309,0	-	
Литер 9	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	5184	17	882,31	118	
Литер 10	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	4636	19	882,31	118	
Литер 11	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	5471	16.1	882,31	118	
Литер 12	Многоквартирный жилой дом (Тип3)	3450,31	-	3833	14.7	563,0	69	
Литер 13	Многоквартирный жилой дом (Тип4)	4810,16	-	4611	16.8	775,0	119	
Литер 14	Многоквартирный жилой дом (Тип4)	4810,16	-	4285	18.0	775,0	119	
Литер 15	Многоквартирный жилой дом (Тип4)	4810,16	-	4566	16.9	775,0	119	
Литер 16	Многоквартирный жилой дом (Тип3)	3450,31	-	3558	15.8	563,0	69	
Литер 17	Многоквартирный жилой дом (Тип4)	4810,16	-	4172	18.5	775,0	119	
Литер 18	Многоквартирный жилой дом (Тип4)	4810,16	-	4285	18.0	775,0	119	
Литер 19	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	4276	20.6	882,31	118	
Литер 20	Многоквартирный жилой дом (Тип3)	3450,31	-	3962	14.2	563,0	69	
Взам. инв.№								Лист
Подп и дата								7
Инв№ подл								015-ППМТ-2023
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата			

Литер 21	Многоквартирный жилой дом (Тип3)	3450,31	-	2868	19.6	563,0	69
Литер 22	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5272,42	-	3859	22.8	882,31	118

Параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, не более 5% от указанного в проекте планировки территории.

2.2. Перечень планируемых к установлению видов разрешённого использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) предельных параметров разрешённого строительства.

На территории квартала планируются к установлению следующие виды разрешённого использования. Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства (реконструкции) объектов капитального строительства приведены в табл.4 в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Чигиринский сельсовет Благовещенского района Амурской области.

Таблица 4

Территориальная зона	Наименование планируемого к установлению вида разрешённого использования	Предельные (максимальные или минимальные) размеры земельного участка (площадь, ширина)	Минимальное/максимальное количество этажей, Минимальная/максимальная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки земельных участков \ Максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков
Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Коммунальное обслуживание; Спорт; Земельные участки (территории) общего пользования	Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для данной зоны не подлежит установлению	Максимальное количество надземных этажей многоквартирных жилых домов на территории земельного участка 9 этажей и более.	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - без отступа.	Многоэтажной (высотной) жилой застройки – 40; Среднеэтажной многоквартирной жилой застройки – 40; общественной застройкой – 80
Зона общественной застройки (ОД-1)	Дошкольное, начальное и среднее общее образование;	Не подлежит установлению	Для малоэтажной многоквартирной застройки не выше 4-х этажей (включая мансардный)/12 м; Для остальных зданий, строений, сооружений 5	Не подлежит установлению.	Малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40; общественной застройкой – 80

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв.№ подл	

015-ППМТ-2023

Лист

8

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата

			этажей/15 м.		
--	--	--	--------------	--	--

Одной из задач развития жилищного строительства на территории квартала является создание эффектного восприятия района на подъездах к городу, создание современного, комфортного жилья наряду с высоким уровнем благоустройства и озеленения. Авторами проекта предложена высотная застройка, с количеством этажей – до 11 этажей.

2.3. Характеристика объектов капитального строительства.

Проектом планировки не предлагается установление новых красных линий в границах территории проектирования.

Расчёт проживающих в многоквартирных жилых домах выполнен на основании письма Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Амурской области (Амурстат), средний размер домохозяйства для Амурской области составляет:

Данные проектируемой застройки

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Кол-во квартир	Кол-во жителей	Общая площадь квартир м ² ориентировочна я	Общая площадь нежилых помещений м ²
Литер 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	108 в том числе: 54-1ком.кв; 54-2х ком.кв.	200	4786,38	486,04
Литер 2	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	108 в том числе: 54-1ком.кв; 54-2х ком.кв.	200	4786,38	486,04

капитального строительства

Кол во квартир

жителей

общая площадь	квартир м ²
ориентировочн	я

нежилых
помещений м²

Литер 1

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)

108
в том числе:
54-1ком.кв;
54-2х ком.кв.

200

4786,38

486.04

Литер 2

Многоквартирный жилой
дом со встроенными
нежилыми помещениями
(Тип 1)

108
в том числе:
54-1ком.кв;
54-2х ком.кв.

200

4786,38

486.04

						015-ППМТ-2023	Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв.№ подл	

Литер 3	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
Литер 4	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
Литер 5	Многоквартирный жилой дом (Тип 3)	62 в том числе: 26-1ком.кв; 27-2х ком.кв.; 9-3х ком.кв.	122	3105,2	-
Литер 6	Многоквартирный жилой дом (Тип 3)	69 в том числе: 29-1ком.кв; 30-2х ком.кв.; 10-3х ком.кв.	136	3450,31	-
Литер 7	Многоквартирный жилой дом (Тип 4)	119 в том числе: 79-1ком.кв; 40-2х ком.кв.	211	4810,16	-
Литер 9	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
Литер 10	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
Литер 11	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
Литер 12	Многоквартирный жилой дом (Тип 3)	69 в том числе: 29-1ком.кв; 30-2х ком.кв.; 10-3х ком.кв.	136	3450,31	-
Литер 13	Многоквартирный жилой дом (Тип 4)	119 в том числе: 79-1ком.кв; 40-2х ком.кв.	211	4810,16	-
Литер 14	Многоквартирный жилой дом (Тип 4)	119 в том числе: 79-1ком.кв; 40-2х ком.кв.	211	4810,16	-

						015-ППМТ-2023	Лист
							10
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв.№ подл	

Литер 15	Многоквартирный жилой дом (Тип 4)	119 в том числе: 79-1ком.кв; 40-2х ком.кв.	211	4810,16	-
Литер 16	Многоквартирный жилой дом (Тип 3)	69 в том числе: 29-1ком.кв; 30-2х ком.кв.; 10-3х ком.кв.	136	3450,31	-
Литер 17	Многоквартирный жилой дом (Тип 4)	119 в том числе: 79-1ком.кв; 40-2х ком.кв.	211	4810,16	-
Литер 18	Многоквартирный жилой дом (Тип 4)	119 в том числе: 79-1ком.кв; 40-2х ком.кв.	211	4810,16	-
Литер 19	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
Литер 20	Многоквартирный жилой дом (Тип 3)	69 в том числе: 29-1ком.кв; 30-2х ком.кв.; 10-3х ком.кв.	136	3450,31	-
Литер 21	Многоквартирный жилой дом (Тип 3)	69 в том числе: 29-1ком.кв; 30-2х ком.кв.; 10-3х ком.кв.	136	3450,31	-
Литер 22	Многоквартирный жилой дом (Тип 2)	118 в том числе: 58-1ком.кв; 60-2х ком.кв.	219	5272,42	-
ИТОГ		2163	4001	95697,41	

Проектируемая застройка составляет 2163 квартир и 4001 жителей.

Общая численность жителей квартала составит 4001 жителей (этот показатель зависит от сроков освоения жилых кварталов, так как расчётная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений к 2030 г. – составит 33,7 м²/чел.).

2.3.2. Обеспечение площадками благоустройства общего пользования.

В целях создания комфортной среды, для жителей, проектируемых многоквартирных жилых домов проектом предусматривается создание комплекса площадок общего пользования: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, хозяйственных площадок.

Площадки размещаются согласно нормам удалённости (по шуму) от окон

						015-ППМТ-2023	Лист
							11
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

жилых домов в соответствии с нормативами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;
- для отдыха взрослого населения - 10 м;
- для занятий физкультурой в зависимости от шумовых характеристик -10-20
- для хозяйственных целей –8 м

Общая площадь территории, занимаемая площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади жилой зоны проектируемой застройки.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых приняты 8 м. (с учётом отдельного сбора мусора и на основании МНГП г. Благовещенска п.3.1 табл.28 примечание 3).

Расчёт площадок придомового благоустройства для проектируемых многоквартирных жилых домов выполнен на основании МНГП Чигиринского сельсовета (таблица 1.6); расчёт потребности озеленения выполнен на основании СП 476.1325800-2020 (таблица 7.1); расчёт потребности в парковочных местах для офисов выполнен на основании МНГП Чигиринского сельсовета (таблица 5.13).

Расчёт площадок придомового благоустройства для проектируемых многоквартирных жилых домов

Таблица 6

Назначение площадки	Удельный размер площадки м ² на 1 человека	Расчётный размер				
		Литер 1 Литер 2	Литер 3 Литер 4 Литер 9 Литер 10 Литер 11 Литер 19 Литер 22	Литер 5	Литер 6 Литер 12 Литер 16 Литер 20 Литер 21	Литер 7 Литер 13 Литер 14 Литер 15 Литер 17 Литер 18
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1.0	200,0	219,0	122,0	136,0	211,0
Для отдыха взрослого населения	0.2	40,0	43,8	24,4	27,2	42,2
Для занятий физкультурой	2.00	400,0	438	244	272,0	422,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0.4	80 (50%-40)	87,6 (50%-43,8)	48,8 (50%-24,4)	54,4 (50%-27,2)	84,4 (50%-42,2)
Озеленение	1,7	340	372,3	207,4	231,2	358,7
Автостоянка для МЖД м/м	2.5/18	28	30	17	19	29
Автостоянки для встроенных нежилых помещений м/м	1м/м на 120 кв.м. Общ.пл	4	-		-	-

Расчёты площадок выполнены с учётом градостроительных норм и правил Чигиринского сельсовета.

2.3.3. Характеристика развития системы социального обслуживания населения.

Из учреждений обслуживания, для комфортного проживания населения, на первых этажах многоквартирных жилых домов предусматриваются встроенные нежилые помещения:

- встроенные нежилые помещения общей площадью 972,08 кв. м.

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв.№ подл	

						015-ППМТ-2023	Лист
							12
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

Обслуживание населения учреждениями, организациями и предприятиями (уровень территориальной доступности)

Таблица 7

Учреждения, организации и предприятия	Нормативный радиус обслуживания	Наименование учреждений, организаций и предприятий	Уровень территориальной доступности
Дошкольные образовательные организации	до 1 км СП 2.4.3648-20 п.2.1.2	Проектируемый: детский сад на 120 мест	45-315м
Общеобразовательные школы	до 1 км СП 2.4.3648-20 п.2.1.2	Существующая: Чигиринская средняя общеобразовательная школа Строящаяся школа с. Чигири	2.1км 700м
Учреждения здравоохранения	1000м СП42.13330-2016	Взрослая поликлиника (ул. Воронкова 26/3); Благовещенская центральная районная поликлиника (ул. Центральная 11/1)	700-1000м 1500-2000м
Аптеки	800м СП42.13330-2016	ТвояАптека.РФ (ул.Василенко,1)	370-700м
Физкультурно-оздоровительные центры	1500м СП42.13330-2016	Фитнес-клуб Tunnel (ул. Василенко,5) Студия фитнеса Liima (ул. Василенко,7)	650м 650м
Предприятия торговли	2000м СП42.13330-2016	Магазин Авоська (ул. Василенко,1)	370-700м
Отделения связи и банки	500м СП42.13330-2016	Сбербанк (ул. Василенко, 1) Почта России (ул. Институтская, 2/6)	370-700м 1.2-1.6км

Расчёт размера земельных участков объектов социального обслуживания населения.

Расчёт размера земельных участков выполнен на основании СП 42.13330-2016 (приложение Д, таблица Д.1):

Детский сад на 120 мест:

$120 \times 38 = 4560$ кв.м., где

120 - количество мест в детском дошкольном учреждении,

38 – количество кв.м. на одно место.

Проектируемая площадь земельного участка для школы 5892 кв.м

2.3.4. Транспортное обслуживание.

Генеральным планом Чигиринского сельсовета Благовещенского муниципального округа проектируемая дорожно-уличная сеть определена: - основными улицами в жилой застройке - ул. Василенко, ул. 1-я Тепличная. По сложившейся схеме и по Генеральному плану Чигиринского сельсовета Благовещенского района, транспортное обслуживание территории на перспективу будет осуществляться автобусными маршрутами, отсутствующим в настоящее время. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не должна превышает 300 метров. Для обслуживания внутриквартальной территории предусмотрена система проездов. В тупиковой части проектируемых проездов предусмотрены площадки для разворота пожарной техники размером 15х15 метров. В целях исключения выноса грязи со строительной площадки на асфальтобетонное покрытие проезжих частей улиц города, во время строительства предусмотреть мойку колёс автотранспорта, выезжающего со стройплощадки. Транспортное обслуживание территории осуществляется автобусами по муниципальным автомобильным маршрутам регулярных перевозок №2К, №2КТ,

Инв№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№	2.3.4. Транспортное обслуживание.							
			Генеральным планом Чигиринского сельсовета Благовещенского муниципального округа проектируемая дорожно-уличная сеть определена: - основными улицами в жилой застройке - ул. Василенко, ул. 1-я Тепличная. По сложившейся схеме и по Генеральному плану Чигиринского сельсовета Благовещенского района, транспортное обслуживание территории на перспективу будет осуществляться автобусными маршрутами, отсутствующим в настоящее время. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не должна превышает 300 метров. Для обслуживания внутриквартальной территории предусмотрена система проездов. В тупиковой части проектируемых проездов предусмотрены площадки для разворота пожарной техники размером 15х15 метров. В целях исключения выноса грязи со строительной площадки на асфальтобетонное покрытие проезжих частей улиц города, во время строительства предусмотреть мойку колёс автотранспорта, выезжающего со стройплощадки. Транспортное обслуживание территории осуществляется автобусами по муниципальным автомобильным маршрутам регулярных перевозок №2К, №2КТ,							
								015-ППИМТ-2023		Лист
										13
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата					

015-ППМТ-2023

13

№4, №106, №11, №24, №25, №30, №36, №36о, №44 по ул. Воронкова и Василенко расположены остановки общественного транспорта. 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.

Ко всем зданиям и сооружениям, расположенным на проектируемой территории, обеспечен подъезд пожарной техники.

Хранение индивидуального автомобильного транспорта на проектируемой территории предусмотрено на открытых автостоянках.

Расчётные показатели обеспеченности жилой застройки парковками (местами для постоянного хранения автомобилей) и гостевыми стоянками соответствуют требованиям МНГП Чигиринского сельсовета (таблица 1.6).

Проектом предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов, в количестве 21 жилой дом. Общее количество квартир составляет 2163. С учётом требования МНГП Чигиринского сельсовета потребность в стоянках автомобильного транспорта для жителей указанных домов составляет 569 машино/мест для многоквартирных жилых домов и 8 м/м для встроенных нежилых помещений. Проектом планировки территории предусматривается:

- 670м/м гостевых автостоянок, в том числе 65 м/м для МГН

Места, предназначенные для стоянки специальных автотранспортных средств инвалидов, предусмотрены на территории каждого многоквартирного жилого дома.

2.3.5 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения.

Водопотребление

Согласно технических условий №101-18-0735 от 29.01.2024 водоснабжение объектов (многоквартирные жилые дома, детский сад) возможно от водопроводной камеры, расположенной на водопроводной сети диаметром 800 мм по ул. Новотроицкое шоссе и от водопроводной камеры, расположенной на водопроводной сети диаметром 500 мм по ул. Тепличная.

Планируемая нагрузка водоснабжения составляет **986,1** куб.м./сут в том числе:

- 48,6 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1)
- 48,6 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 3)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 4)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 5)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 6)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 7)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 9)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 10)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 11)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 12)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 13)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 14)

Взам. инв.№		Планируемая нагрузка водоснабжения составляет 986,1 куб.м./сут в том числе: - 48,6 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1) - 48,6 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2) - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 3) - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 4) - 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 5) - 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 6) - 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 7) - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 9) - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 10) - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 11) - 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 12) - 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 13) - 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 14)				
Подп и дата						
Инв№ подл		015-ППМТ-2023				
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Лист
						14

- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 15)
 - 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 16)
 - 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 17)
 - 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 18)
 - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 19)
 - 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 20)
 - 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 21)
 - 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 22)
 - 9,60 куб.м./сут детский садик (8)
 Наружное пожаротушение согласно СП 8.13130.2020 составляет 25 л/с (90 м3/час)

Водоотведение

Согласно технических условий №101-18-076 от 29.01.2024 водоотведение объектов (многоквартирные жилые дома, детский садик) возможно в канализационный колодец (проектируемый), расположенный на проектируемой канализационной сети диаметром 250 мм по ул. Василенко с. Чигири.

Планируемая нагрузка водоотведения составляет **986,1** куб.м./сут в том числе:

- 48,6 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1)
- 48,6 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 3)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 4)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 5)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 6)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 7)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 9)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 10)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 11)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 12)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 13)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 14)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 15)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 16)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 17)
- 53,55 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 4 (Литер 18)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 19)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 20)
- 31,05 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 21)
- 53,1 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 22)
- 9,60 куб.м./сут детский садик (8)

Теплоснабжение

Температура наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0.92 составляет - 33°C; продолжительность периода со среднесуточной температурой не более 8°C - 210сут; средняя температура воздуха, периода со среднесуточной температурой не более 8°C составляет - 10,7 град.С; средняя скорость ветра, за период со среднесуточной температурой воздуха не более 8°C - 2.0м/сек.

Проект наружных сетей теплоснабжения разработан для наружной температуры воздуха - 33°C.

Согласно технических условий №230-10/445 от 16.02.2024 г. 1596

Расчётная максимальная нагрузка составляет **15,8382**Гкал/час, в том числе:

- 0,81 Гкал/час многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1)
- 0,81 Гкал/час многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2)

Инв.№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№							Лист	
			015-ППМТ-2023						15	
			Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

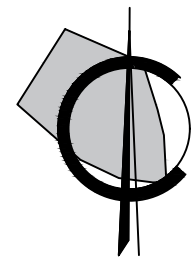
Этапы строительства, периоды проектирования и строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

№ Этапа строительства	Наименование	Период проектирования	Период строительства
Первый этап строительства	Многоквартирный жилой дом (Литер 1-4)	2024	2025-2028
	Объекты инженерной инфраструктуры (ТП Литер 23)	2024	2025-2028
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2024	2025-2028
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2024	2025-2028
Второй этап строительства	Многоквартирный жилой дом (Литер 5-7, 9-10)	2026	2027-2029
	МДОУ Детский сад ясли на 120 мест (литер 8)	2026	2027-2029
	Объекты инженерной инфраструктуры (ТП литер 24)	2026	2027-2029
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2026	2027-2029
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2026	2027-2029
Третий этап строительства	Многоквартирный жилой дом (Литер 11-16)	2027	2028-2031
	Объекты инженерной инфраструктуры (ТП литер 25)	2027	2028-2031
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2027	2028-2031
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2027	2028-2031
Четвёртый этап строительства	Многоквартирный жилой дом (Литер 17-22)	2028	2029-2032
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2028	2029-2032
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2028	2029-2032

Строительство улично-дорожной сети, объектов благоустройства ведётся параллельно строительству основных объектов, в таблице не отражено.

Проектом предлагается строительство объектов в несколько этапов и очередей. Очередность строительства и этапы строительства уточнить при рабочем проектировании каждого из объектов капитального строительства.

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв.№ подл	

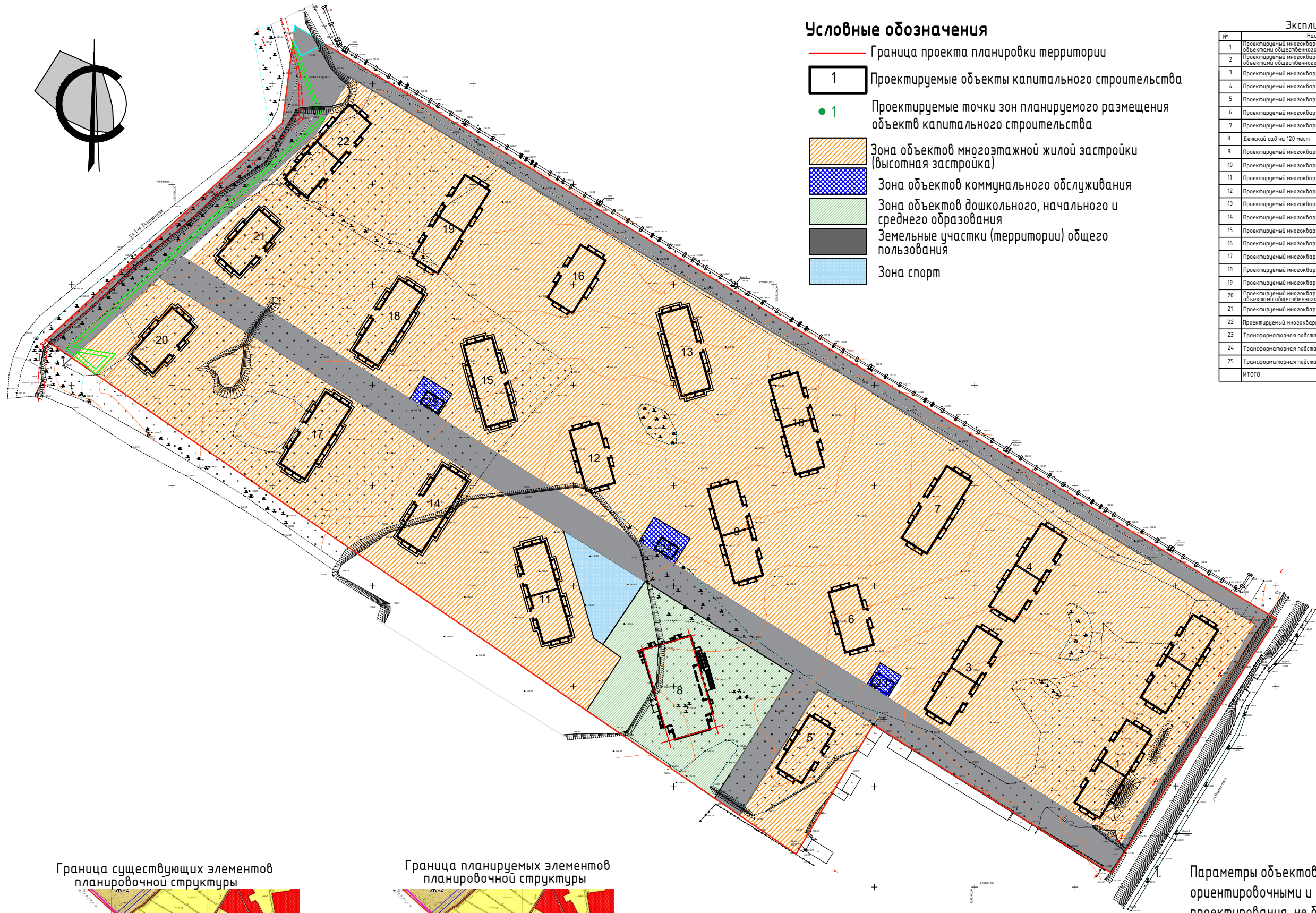


Условные обозначения

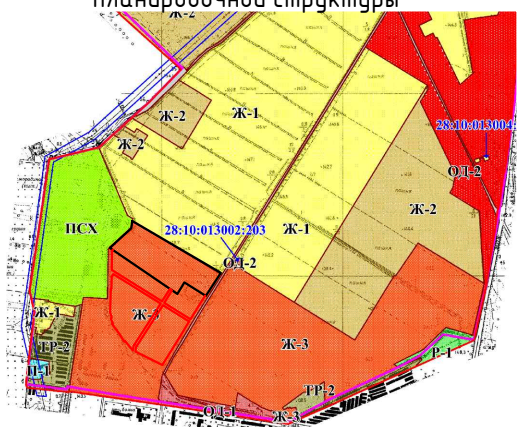
- Граница проекта планировки территории
- 1 Проектируемые объекты капитального строительства
- 1 Проектируемые точки зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Зона объектов многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)
- Зона объектов коммунального обслуживания
- Зона объектов дошкольного, начального и среднего образования
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Зона спорт

Экспликация зданий и сооружений

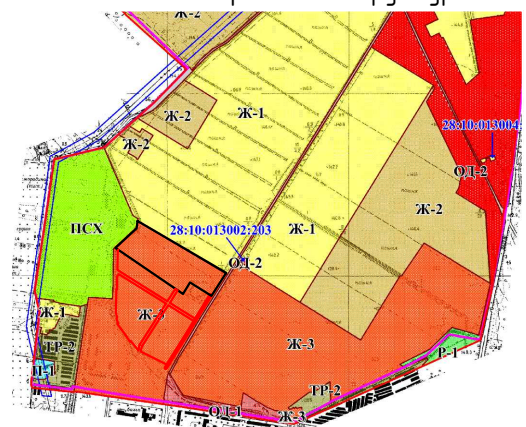
№	Наименование	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация
№	Наименование	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	1	-108	4786,39	882,31	486,0
2	Проектируемый многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	1	-108	4786,39	882,31	486,0
3	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
4	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
5	Проектируемый многоквартирный жилой дом	9	3	62	3105,2	563,0	-
6	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,21	563,0	-
7	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-
8	Детский сад на 120 мест	2	-	-	-	1309,0	-
9	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
10	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
11	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
12	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,31	563,0	-
13	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-
14	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-
15	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-
16	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,31	563,0	-
17	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-
18	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-
19	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
20	Проектируемый многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	3	69	3450,31	563,0	-
21	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,31	563,0	-
22	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-
23	Трансформаторная подстанция	1					
24	Трансформаторная подстанция	1					
25	Трансформаторная подстанция	1					
ИТОГО				2163	95697,41		



Граница существующих элементов планировочной структуры



Граница планируемых элементов планировочной структуры



Примечание.
Параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, не более 5% от указанного в проекте планировки.




						015-ППМТ-2023				
						Проект планировки и межевания территории на земельном участке с кадастровым номером 28:10:101001:34 в с. Чигири Благовещенского муниципального округа Амурской области				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата					
Разработал	Слепцова					Проект планировки территории		Стадия	Лист	Листов
Проверил	Лошаков					Основная часть		ПП	1	2
ГИП	Слепцова					Чертеж красных линий. Граница существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000		 ПРОЕКЦИЯ проектное бюро		

Схема организации движения транспорта

Условные обозначения

Граница проекта планировки территории

Граница формируемых земельных участков

1 Проектируемые объекты капитального строительства

Проектируемый проезд

Проектируемый тротуар

Покрытие площадок благоустройства (резиновая крошка)

Озеленение

Гостевые автостоянки

Открытые автостоянки для МГН

Открытые автостоянки для детского сада

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Экспликация	Тип	Кол-во	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	1	-108	4786,38	882,31	486,0	29336,8
2	Проектируемый многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	1	-108	4786,39	882,31	486,0	29336,8
3	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
4	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
5	Проектируемый многоквартирный жилой дом	9	3	62	3105,2	563,0	-	18086,59
6	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,21	563,0	-	19958,57
7	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-	27440,75
8	Детский сад на 120 мест	2	-	-	-	1309,0	-	-
9	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
10	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
11	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
12	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,31	563,0	-	19958,57
13	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-	27440,75
14	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-	27440,75
15	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-	27440,75
16	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,31	563,0	-	19958,57
17	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-	27440,75
18	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	4	119	4810,16	775,0	-	27440,75
19	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
20	Проектируемый многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	3	69	3450,31	563,0	-	19958,57
21	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	3	69	3450,31	563,0	-	19958,57
22	Проектируемый многоквартирный жилой дом	10	2	118	5272,42	882,31	-	29336,8
23	Трансформаторная подстанция	1						
24	Трансформаторная подстанция	1						
25	Трансформаторная подстанция	1						
ИТОГО				2163	95697,41			

Примечание.

1. Параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, не более 5% от указанного в проекте планировки.

015-ППМТ-2023

Проект планировки и межевания территории на земельном участке с кадастровым номером 28:10:101001:34 в с. Чигири Благовещенского муниципального округа Амурской области

Проект планировки территории
Основная часть

Стадия	Лист	Листов
ПП	2	2

Чертеж планировки территории
М 1:2000



Согласовано

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№