

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Зоны планируемого размещения объектов

На проектируемой территории выделена граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства:

- Зона размещения торгово-гостиничных объектов.

Ведомость координат поворотных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

1 - Зона размещения торгово-гостиничных объектов

Площадь – 2948 кв.м Торгово-гостиничные объекты		
№	Система координат МСК-28	
	X	Y
1	453873.25	3287037.86
2	453871.94	3287045.44
3	453871.34	3287049.38
4	453863.78	3287096.34
5	453863.33	3287098.78
6	453861.33	3287098.33
7	453852.34	3287096.81
8	453851.93	3287098.10
9	453839.54	3287095.47
10	453838.74	3287094.36
11	453836.65	3287093.96
12	453836.95	3287093.06
13	453825.55	3287091.12
14	453824.56	3287090.72
15	453819.14	3287090.30
16	453819.80	3287083.69
17	453791.59	3287079.88
18	453790.18	3287087.39
19	453784.90	3287086.71
20	453767.79	3287084.62
21	453764.89	3287084.46
22	453760.55	3287083.62
23	453755.95	3287082.76

24	453753.39	3287082.26
25	453751.82	3287081.97
26	453747.74	3287081.22
27	453743.64	3287080.47
28	453739.61	3287079.73
29	453735.52	3287078.99
30	453731.49	3287078.25
31	453724.10	3287076.90
32	453731.91	3287028.65
33	453737.03	3287029.49
34	453739.87	3287015.73
-	-	-
35	453735.45	3287052.72
36	453735.05	3287055.39
37	453732.38	3287054.98
38	453732.79	3287052.31

1.2 Информация о минимальных отступах от границ земельных участков

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее Правила) – не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ЖИЛОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Параметры планируемого строительства зданий и сооружений жилого и общественного назначения

Планируемая реконструкция объекта капитального строительства предусматривает возведение пристройки к гостинице «Азия». Планируемое назначение пристройки – для размещения помещений дополнительного сервисного обслуживания.

Предельные параметры реконструкции объектов капитального строительства: минимальное/максимальное количество этажей - не подлежит установлению, минимальная/максимальная высота – не подлежит установлению.

Планируемая высота новой возводимой части здания (пристройки) с северной стороны – составляет 9,9 м, с западной стороны – 4м.

Планируемое количество надземных этажей пристройки с северной стороны – 2 этажа, с западной стороны – 1 этаж.

Планируемая площадь застройки новой возводимой части здания (пристройки) – 290 кв.м.

Минимальные отступы от границ земельного участка, на котором планируется реконструкция объекта капитального строительства: с северной стороны – не менее 6м, с западной стороны не менее 1 м.

Количество мест в гостиничном комплексе Азия не изменяется в результате реконструкции и составляет - 261 номер, 525 мест.

Согласно СП 257.1325800.2016 Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования, число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы принимается не менее 20 % числа номеров для гостиниц категорий до «три звезды» включительно.

Стоянки для легковых автомобилей обслуживающего персонала принимаются не менее 10 % числа работающих.

Для инвалидов предусмотрены индивидуальные стоянки, максимально приближенные ко входу в гостиницу, не менее 5 % общего числа машино-мест (но не менее двух) размерами по СП 59.13330.

Габариты машино-места – 5,3х2,5 м; для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, – 6,0х3,6 м (согласно СП 59.13330.2020 п. 5.2.4).

На территории проектирования для гостиничного комплекса «Азия» предусмотрено 100 % обеспечение стоянками для хранения автомобилей, из них:

- подземная автостоянка – 80 машино-мест;
- открытые наземные приобъектные стоянки – 11 машино-мест;
- открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц – 13 машино-мест.

В соответствии с ПЗЗ для территориальной зоны общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки - Ц-1И установлены следующие регламенты: минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000 м² / не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки для зданий общественного назначения – 80%.

Процент застройки составляет

$$1567 / 2381 * 100 = 65\%$$

где:

- 1567 – площадь застройки с учетом планируемой пристройки, кв.м;
- 2381 – площадь земельного участка, кв.м.

Коэффициент плотности застройки с учетом планируемой пристройки составляет:

$$19885 / 2381 = 8,4$$

Плотность населения

Основные показатели существующей жилой застройки

Тип застройки	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь жилых домов, тыс. м ²	Общая площадь жилого фонда (квартир), тыс. м ²	Кол-во: квартир жилых домов	Население, чел.	Плотность населения, чел./га
Существующая застройка							
Многоквартирные жилые дома	3-15	20210.0	99543.1	77857.2	1045	2195	148

Численность населения существующей многоквартирной жилой застройки принята по данным информационного сайта: Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Реформа ЖКХ).

Численность населения на территории существующей застройки составляет – 2195 чел. Плотность населения в границах кварталов 45, 48 – 148 чел/га.

2.2 Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Граница квартала 45 ограничен улицами Горького – Островского – Амурская – 50 лет Октября. Квартал 48 ограничен улицами Горького – Шимановского – Амурская – Островского.

Обеспечение подъездов к зданиям осуществляется с помощью существующих улиц и проездов на территории. Движение внутри территории предполагается преимущественно пешеходным и с использованием легкового автомобильного транспорта.

Классификация улиц и дорог принята в соответствии с п.11.4 СП 42.13330.2016, их параметры – в соответствии с п.11.5 СП 42.13330.2016. Существующие улицы сохраняют свои категории.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. Магистральные улицы и дороги:

1.1. Магистральные улицы общегородского значения (регулируемого движения):

Основное назначение: транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов, выходы на внешние автомобильные дороги.

- ул. Горького:

Ширина проезжей части – 24 м;

Ширина разделительной полосы – 10,5 м;

Число полос движения – 6, ширина полосы движения – 4 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

- ул. 50 лет Октября:

Ширина проезжей части – 16 м;

Число полос движения – 4, ширина полосы движения – 4 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

2. Улицы и дороги местного значения:

2.1. Улицы в зонах жилой застройки:

Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения.

- ул. Амурская:

Ширина проезжей части – 15 м;

Число полос движения – 4, ширина полосы движения – 3,75 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

- ул. Шимановского:

Ширина проезжей части – 10,5 м;

Число полос движения – 4, ширина полосы движения – 2,6 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

- ул. Островского:

Ширина проезжей части – 8 м;

Число полос движения – 2, ширина полосы движения – 4 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

На территории сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

В границах рассматриваемой территории кварталов 45 и 48 расположены три остановки общественного пассажирского транспорта.

Остановка общественного транспорта, расположенная по улице 50 лет Октября обслуживается автобусами муниципальных маршрутов регулярных перевозок №2К, №5, №9, №26, №28 и маршрутными такси №3, №5, №9, №25, №30, №31, №36, №39, №44.

Остановка общественного транспорта, расположенная по улице Горького обслуживается автобусами муниципальных маршрутов регулярных перевозок №5, №7, №15, №20, №40с и маршрутными такси №3, №5.

Остановка общественного транспорта, расположенная по улице Амурская обслуживается маршрутными такси №К, №2, №2А, №25, №36, №44.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

2.3 Уровень территориальной доступности объектов социальной инфраструктуры

Согласно таблице 10.2 пункта 10.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», а также Региональным нормативам градостроительного проектирования Амурской области, утвержденным постановлением Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749 радиус доступности дошкольных образовательных организаций не более 300 м, радиус доступности общеобразовательных учреждений, расположенных в климатическом подрайоне IV - не более 500 м.

В радиусе 300 метров расположены дошкольные образовательные организации:

- корпус прогимназии по улице Горького д. 172, рассчитан на 150 человек, возраст детей от 1,6 до 5 лет;

- муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №28 г. Благовещенска», расположенное по адресу: улица Островского, д. 23;

- муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 15 города Благовещенска», расположенное по адресу: улица Амурская, д. 132.

В радиусе 500 метров расположено общеобразовательное учреждение – МАОУ «Лицей № 11 г. Благовещенска», по адресу: улица Амурская, д. 151.

В существующих многоквартирных жилых домах квартала имеются встроенные помещения общественного назначения (промышленные и продовольственные магазины, объекты общественного питания). На территории расположены гостиницы, торговые центры, банк.

Ближайшее почтовое отделение № 4 расположено по адресу: ул. Пионерская, д. 27 в радиусе 725 метров и менее.

В радиусе до 300 метров расположены аптечные пункты по адресам: ул. 50 лет Октября, д. 28, 20, ул. Амурская, д. 165, ул. Горького, д. 136.

2.4 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения

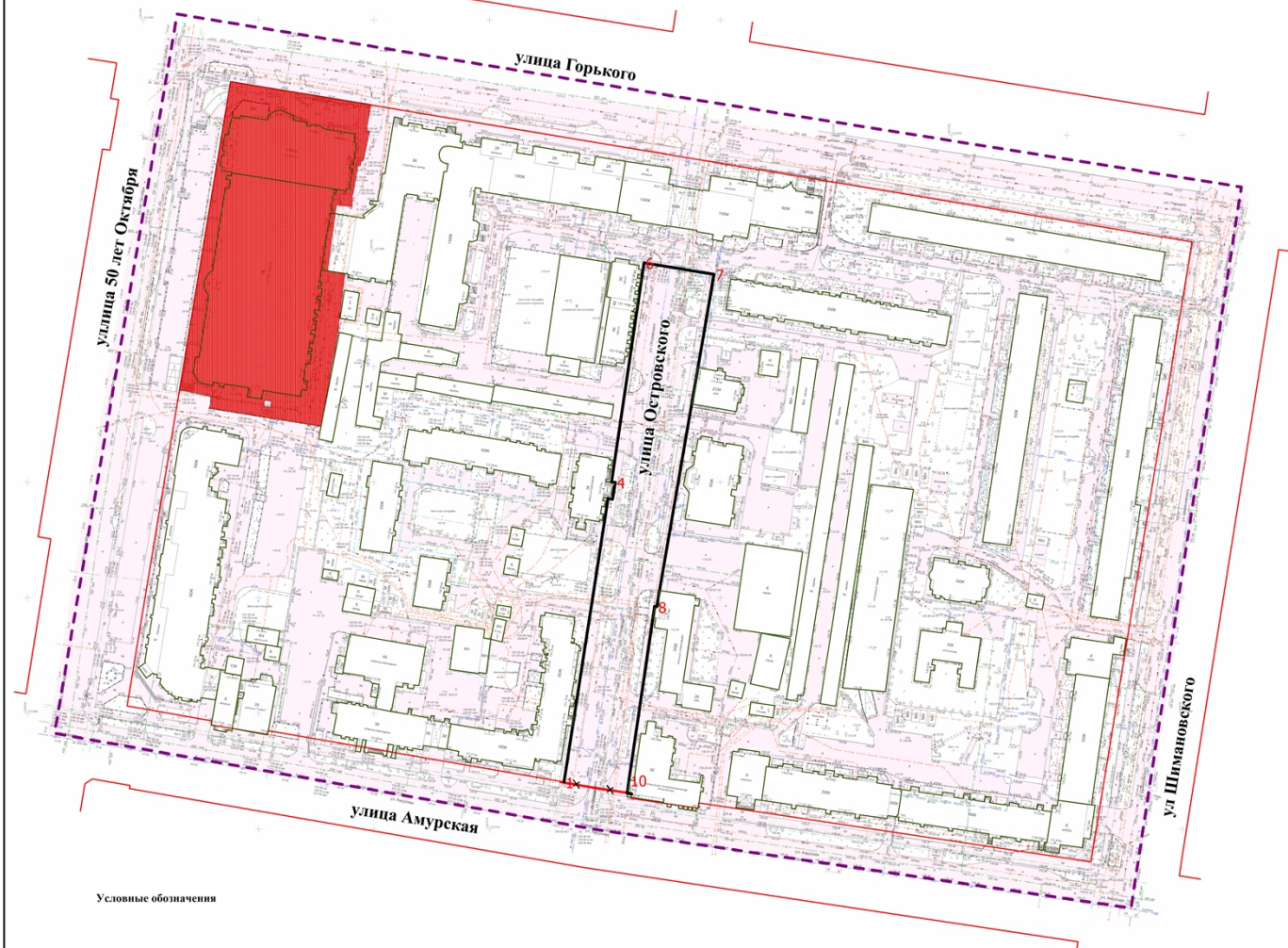
Проектом не предполагается развитие и реконструкция систем инженерно-технического обеспечения территории.

3. ОЧЕРЕДНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА







Реконструкция гостиничного комплекса «Азия» предусмотрена в один этап и одну очередь. Период реконструкции 2023-2025 г.

Чертеж планировки территории

Номер точки	X	Y
1	453570.37	3287182.16
2	453692.95	3287201.22
3	453692.67	3287203.14
4	453699.88	3287204.37
5	453700.11	3287202.71
6	453794.91	3287216.80
7	453789.91	3287247.11
8	453646.16	3287222.33
9	453646.25	3287221.33
10	453571.19	3287210.25
11	453565.47	3287209.50
12	453565.16	3287211.41



Условные обозначения

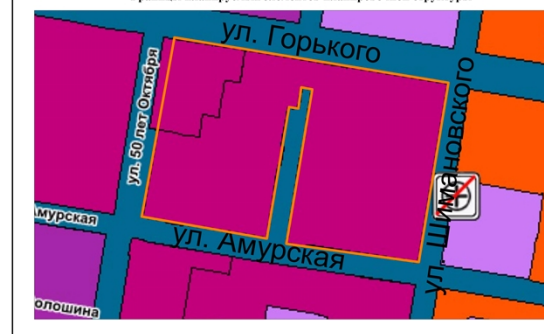
-  территория проектирования
-  планируемый элемент планировочной структуры
-  существующие красные линии
-  красные линии, подлежащие отмене
-  устанавливаемые красные линии
-  1. номер поворотных точек устанавливаемых красных линий

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

 зона размещения торгово-гостиничных объектов



Границы планируемых элементов планировочной структуры



																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----