



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«16» января 2023 г.

г. Альметьевск

КАРАР

№ 31

Об утверждении проекта планировки территории для объекта: «Научно-исследовательский и учебный центр в г. Альметьевске»

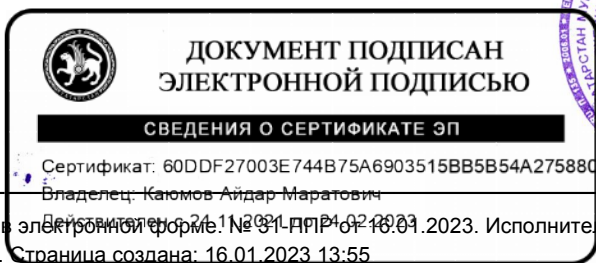
В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры, на основании протоколов, заключения по результатам публичных слушаний от 9 декабря 2022 г. № 9606и (публикация в газете «Альметьевский вестник», 15 декабря 2022г. №50), прошедших согласно постановлению главы Альметьевского муниципального района от 14 ноября 2022 г. № 107 «О назначении публичных слушаний»,

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории для объекта: «Научно-исследовательский и учебный центр в г. Альметьевске» (Приложение №1).
2. Отменить постановление исполнительного комитета Альметьевского муниципального района от 22 декабря 2022 г. № 3089 «Об утверждении проекта планировки территории для объекта: «Научно-исследовательский и учебный центр в г. Альметьевске»».
3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Альметьевский вестник».
4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя исполнительного комитета района по строительству Косарева Д.В.

Руководитель
исполнительного комитета района

А.М. Каюмов



Приложение №1

УТВЕРЖДЕН

постановлением исполнительного комитета

Альметьевского муниципального района

от «16» января 2023 г. № 31

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ОБЪЕКТА: «НАУЧНО-
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР В
Г. АЛЬМЕТЬЕВСКЕ»**

Государственное унитарное предприятие
Республики Татарстан
«Головная территориальная
проектно-изыскательская
научно-производственная фирма
«ТАТИНВЕСТГРАЖДАНПРОЕКТ»

Заказчик: ПАО «Татнефть» им.В.Д.Шашина

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ОБЪЕКТА: «НАУЧНО-
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР В
Г. АЛЬМЕТЬЕВСКЕ»

Главный инженер
ГУП «Татинвестгражданпроект»

Главный архитектор проекта



А.М. Луценко

М.А. Щербакова

Альметьевск, 2022 г.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в муниципальном образовании «город Альметьевск» Альметьевского муниципального района Республики Татарстан «Научно-исследовательский и учебный центр в г. Альметьевске» разработан по заказу ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина.

Документация по планировке территории разработана на основании:

- постановления исполнительного комитета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан 21 декабря 2021 г. № 1884 от о разработке проекта планировки территории;

- технического задания на проектирование.

Исходными данными для разработки проекта планировки территории являются:

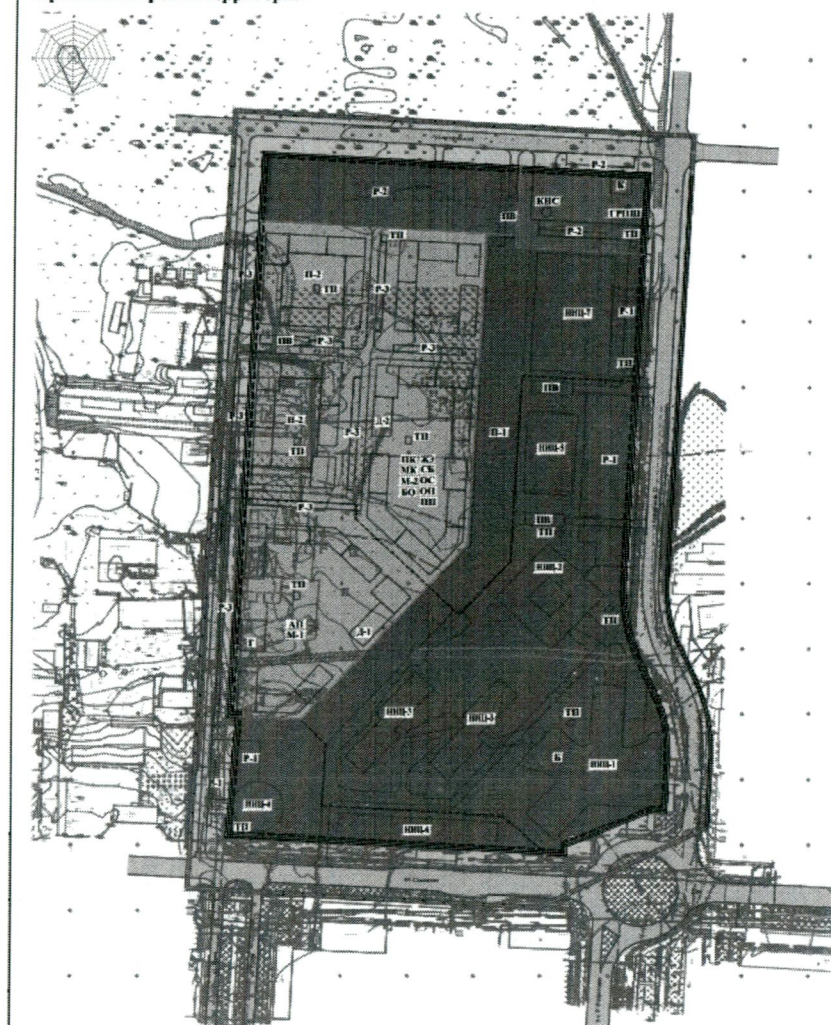
- топосъемка М 1:500;

- кадастровые планы земельных участков.

Проект планировки территории разработан с учетом градостроительных регламентов, принятых в утвержденных правилах землепользования и застройки города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ (от 25 декабря 2009 г. № 366) с изменениями от 15 ноября 2021 г. № 94 (постановление Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 15 ноября 2021г. № 94 «О внесении изменений в решение Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25 декабря 2009 г. № 366 «О Правилах землепользования и застройки города Альметьевска Альметьевского муниципального района Республики Татарстан»»).

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж планировки территории

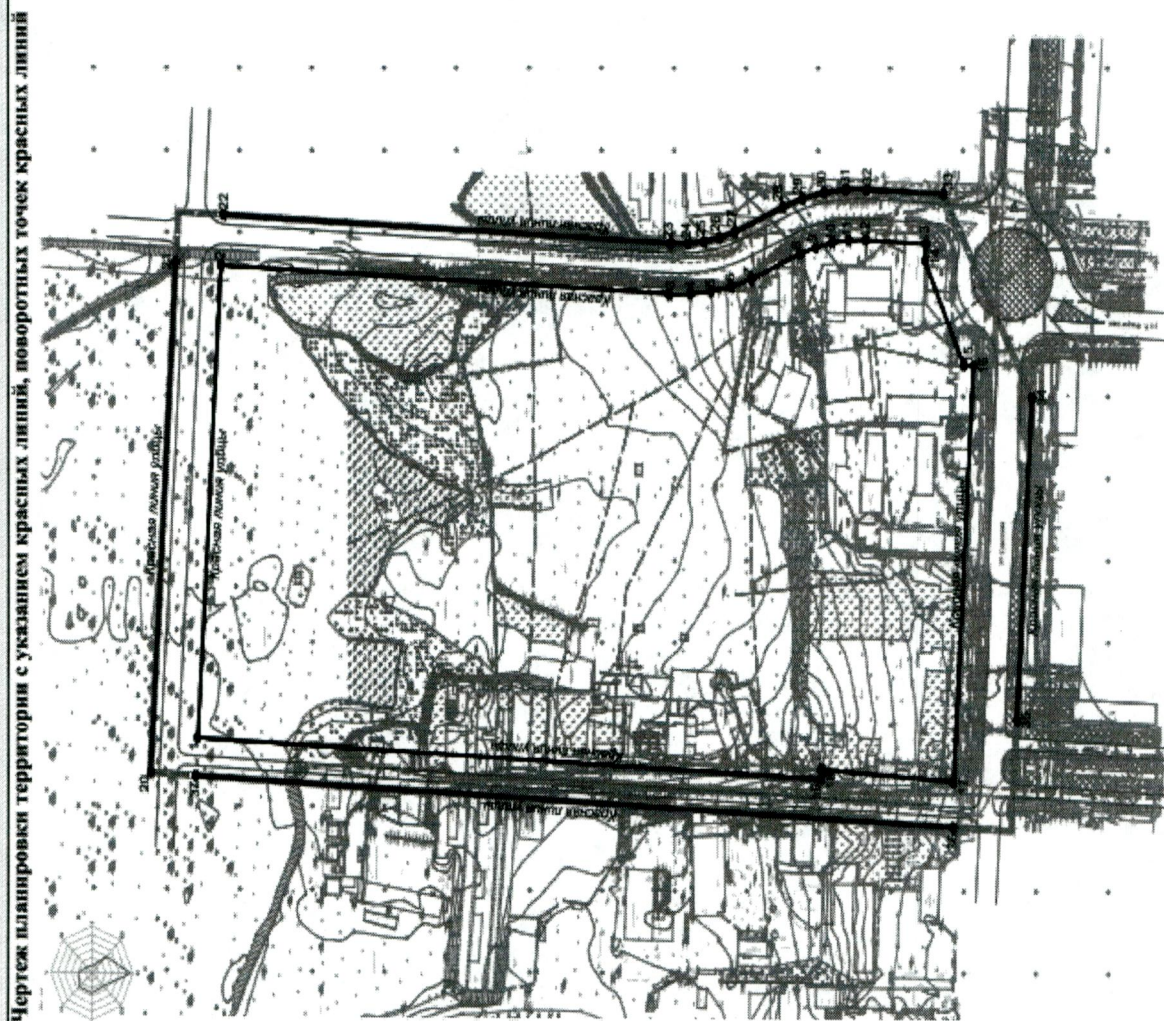


Экспликации					
Объект	Назначение	Количество объектов	Мощность	Общая площадь, м ²	Примечание
II. Объекты научной, исследовательской и учебной сферы в г.Алматы					
ИИП-1	Учебно - лабораторный корпус и офисный блок (6 этажей)	1	2083 квт	34 000 м ²	1 очередь
ИИП-2	Лабораторно-исследовательский корпус (5 этажей)	1	400 квт	14 230 м ²	1 очередь
ИИП-3	Общедомовое для студентов и аспирантов (5 этажей)	2	708 квт	20 000 м ²	1 очередь
ИИП-4	Культурный центр (3 этажа)	1	700 квт	5 556 м ²	расчетный срок
ИИП-5	Спортивный центр (2 этажа)	1	100 квт	3 396 м ²	1 очередь
ИИП-6	Навигатор (3 этажа)	1	100 квт	2 340 м ²	расчетный срок
ИИП-7	Ресторан корпус (4 этажа)	1	400 квт	12 240 м ²	расчетный срок
III. Объекты образования и воспитания					
Д-1	Детский сад 1 (2 этажа)	1	55 квт	1010 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
Д-2	Детский сад 2 (2 этажа)	1	75 квт	1320 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
IV. Объекты социальной инфраструктуры					
ПК	Политехнический для молодежи и детского населения (объект закрыт общей проектом)	1	18 квт, в силу	456 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
АП	Аптека	1	1 объект	97 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
МК	Ресторанный пункт детской молочной кухни	1	50 м ² общей площади	50 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
М-1	Магазины	Определяется руб. проектом	50 м ² торг. площади	155 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
М-2	Магазины	Определяется руб. проектом	144 м ² торг. площади	446,6 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
КО	Предприятие бытового обслуживания	Определяется руб. проектом	4 рабочих места	50 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
ПП	Предприятие общественного питания	Определяется руб. проектом	16 рабочих мест	112 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
ЖЗ	Жилищно-коммунальная организация	1	1 объект	150 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
ОБ	Оздоровительная база	1	1 объект, виллы	100 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
ОС	Отделение связи	1	1 объект	100 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
ОВ	Спорный пункт охраны порядка	1	1 объект	50 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
Б	Базильон	1	1 объект	-	ветеран, в и. о. 1 очередь
Г	Гостиница (3 этажа)	1	20 номеров, 43 места	985 м ²	ветеран, в и. о. 1 очередь
V. Объекты транспортной инфраструктуры					
П-1	Пассажирские парковки под бульваром	1	214 маши./мест	8 970 м ²	1 очередь
П-2	Пассажирские парковки под автостан. домиком	2	123 маши./мест	4 316 м ²	расчетный срок
Р-1	Населенные парковки для общественного автотран.	4	250 маши./мест	-	расчетный срок
Р-2	Населенные парковки на 30 маши./мест	10	200 маши./мест	-	расчетный срок
Р-3	Населенные парковки для автобусов и автобусных парков	8	170 маши./мест	-	расчетный срок
ПВ	Въезд в парковую парковку	4	-	-	расчетный срок
VI. Объекты инженерной инфраструктуры					
К	Котельная	1	10 MW	-	расчетный срок
ТН	Трансформаторная подстанция	11	-	-	расчетный срок
ХЭС	Химическая станция	1	-	-	расчетный срок
ГРПН	Газорегуляторный пункт шафного типа	1	-	-	расчетный срок

Примечание:
Объекты жилой застройки, социальной инфраструктуры, образования и воспитания, транспортной и инженерной инфраструктуры подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

Условные обозначения:		
Границы территорий, земельных участков, крытые линии		
Граница проекта планировки		... граница земельного участка
Условно-замкнутая крытая линия	
Линия регулирования высоты застройки		--- высота: 100, 150, 200, 250
Граница зоны I очереди строительства		--- зона I очереди строительства
Объекты транспортной инфраструктуры		
Улицы, дороги (проезды части)		
Функциональные зоны/районы территории		
Зона многоэтажной жилой застройки		
Общественно-деловая зона		
Зона развития объектов транспортной инфраструктуры		
Зона развития объектов инженерной инфраструктуры		
Зона территории общего пользования (улицы, дороги, проезды, тротуары, сквапы)		
Граница земельного участка		

						Заказчик: ПАО «Татнефть» им. В.Д. Штыкова		Заказ: 10146	
								(0148.ГМ)	
						РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН Актинский муниципальный район, муниципальное образование: «Урза Актинская»			
Имя	Возраст	Пол	Дата рождения	Подпись	Дата	Представитель муниципального образования: «Урза Актинская» (полное наименование муниципального образования: «Урза Актинская») (полное наименование муниципального образования: «Урза Актинская»)			
Галин	Михайлов А.А.	М.А.				Подпись	Лист	Листов	
Актинский	Терехов Олег	О.В.				1	1	1	
						Число экземпляров документа № 1/2008			
						ГУП Татарское государственное			
Внесено	Выдано	А.В.	2020.						



Чертеж планировки территории с указанием красных линий, поворотных точек красных линий

Грadingo opraenno o kpaennoe	
Beaennoe opraennoe opraennoe	
Opraennoe opraennoe	
Opraennoe opraennoe	

Условия обслуживания:

[illegible]

РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Размещение объектов капитального строительства, характеристики планируемого развития территории.

1.1. Проектируемая территория расположена в северной части города Альметьевск, вдоль улицы Советская на пересечении с улицей Ризы Фахретдина.

1.2. Площадь территории проекта планировки составляет 20,80 га (в границе красных линий – 15,49 га).

1.3. Численность населения составляет 1946 человек.

1.4. Расчетная плотность населения – не более 300 чел./га.

1.5. Коэффициент застройки – не более 0,4.

1.6. Коэффициент плотности застройки – не более 1,2.

Проектом планировки предполагается к размещению объекты научно-исследовательского и учебного центра в г. Альметьевске и многоквартирная жилая застройка переменной этажности (4 - 9 этажей) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирных домов, а также размещение парковок для обслуживания жилой застройки и общественных зданий. В состав зданий научно-исследовательского и учебного центра входят учебно-лабораторный корпус и офисный блок, лабораторно-исследовательский корпус, два здания общежития для студентов и аспирантов, культурный и спортивный центры, резервный корпус и павильон.

Строительство жилой застройки, объектов образования и иных нормируемых объектов, расположенных в санитарно-защитных зонах, будет возможно только после проведения комплекса мероприятий по сокращению санитарно-защитных зон в порядке, предусмотренном Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 г. № 222).

2. Характеристики планируемого развития систем социального обслуживания, параметры застройки.

Предусмотрена комплексная застройка территории, с учетом требуемого уровня социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Объекты дошкольного образования являются объектами муниципального значения.

Таблица 1.

№ п/п	Обозначение на чертеже	Наименование	Этажность	Мощность	Общая площадь, м²	Территория, га	Очередь реализации
1	НИЦ-1	Учебно-лабораторный корпус и офисный блок	6	950 студентов-бакалавров, 500 обучающихся по краткосрочной программе ДПО, 220 сотрудников АГНИ, 413 сотрудников ТатНИПИ (итого: 2083 чел.)	34000	8,16	1 очередь
2	НИЦ-2	Лабораторно-исследовательский корпус	5	400 человек	14250		1 очередь
3	НИЦ-3	Общежитие для студентов и аспирантов	5	708 мест	20000		1 очередь
		Общежитие для студентов и аспирантов	5				1 очередь

4	НИЦ-4	Культурный центр	5	700 мест	5656		расчетный срок
5	НИЦ-5	Спортивный центр	2	100 человек	3396		1 очередь
6	НИЦ-6	Павильон	3	100 человек	2340		расчетный срок
7	НИЦ-7	Резервный корпус	4	400 человек	12240		расчетный срок
8	Д-1	Детский сад	-	55 мест	1010	встроенный в 1 и 2 этаж жилого дома	первая очередь
9	Д-2	Детский сад	-	75 мест	1329	встроенный в 1 и 2 этаж жилого дома	расчетный срок
10	ПК	Поликлиника для взрослого и детского населения (офисы врача общей практики)	-	38 посещений в смену	456	встроенные в первые этажи многоквартирных жилых домов	расчетный срок
11	АП	Аптека	-	1 объект	97		1 очередь
12	МК	Раздаточный пункт детской молочной кухни	-	50 кв.м общей площади	50		расчетный срок
13	М-1	Магазины	-	50 кв.м торговой площади	155		1 очередь
14	М-2	Магазины	-	144 кв.м торговой площади	446,4		расчетный срок
15	БО	Предприятия бытового обслуживания	-	4 рабочих места	50		расчетный срок
16	ПП	Предприятия общественного питания	-	16 посадочных мест	112		расчетный срок
17	ЖЭ	Жилищно-эксплуатационная организация	-	1 объект	150		расчетный срок
18	ОБ	Отделение банка	-	1 операционная касса	100		расчетный срок
19	ОС	Отделение связи	-	1 объект	100		расчетный срок
20	ОП	Опорный пункт охраны порядка	-	1 объект	50		расчетный срок
21	Б	Библиотека	-	1 объект	нет данных	в составе культурного центра	расчетный срок
22	Г	Гостиница	-	20 номеров, 43 места	985	встроенная в 1, 2 и 3 этажи жилого дома	1 очередь

3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания.

Согласно проекту планировки будут выполнены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

3.1. Реконструкция магистральной улицы районного значения с восточной стороны участка, улиц местного значения – с западной стороны и строительство магистральной улицы районного значения – с северной стороны.

3.2. Строительство автостоянок для хранения и парковки автомобилей.

Расчет требуемого количества парковочных мест для жилой зоны; для размещаемых объектов Научно-исследовательского и учебного центра в г. Альметьевске, а также для встроенных общественно-деловых объектов и учреждений обслуживания производится исходя из их профиля и мощности в соответствии с действующими нормативами.

В рамках проекта планировки с учетом предложений концепции ООО «Парсек» предполагается, что количество квартир в многоквартирных

жилых домах составит 850 единиц. Требуемое число машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей при массовом типе застройки следует принимать 1,2 машино-места на 1 квартиру.

На территории проекта планировки для населения многоквартирных жилых домов потребность в парковочных местах составит 1020 машино-мест, в том числе 102 машино-места для маломобильных групп населения (10% от общего количества машино-мест), из них 5% – для инвалидов-колясочников – 5 машино-мест.

Для размещаемых объектов обслуживания необходимо разместить 440 машино-мест, в том числе 44 машино-места для маломобильных групп населения, из них для инвалидов-колясочников – 2 машино-места.

Таким образом, суммарное количество парковочных мест для жилых домов и объектов обслуживания составит 1460 машино-мест.

В рамках разработки проекта планировки с учетом представленной концепции предусмотрено размещение:

- подземной парковки под бульваром общей мощностью 214 машино-мест;
- подземной парковки под жилыми домами общей мощностью 123 машино-места;
- 4 наземных парковок для общественных зданий общей мощностью 250 машино-мест;
- 10 наземных парковок на 20 машино-мест общей мощностью 200 машино-мест;
- 8 наземных плоскостных парковок в зоне жилой застройки общей мощностью 170 машино-мест.

№ п/п	Обозначение на чертеже	Наименование	Этажность	Мощность, м/м	Площадь застройки, м²	Территория, га	Очередь реализации
1	П-1	подземная парковка под бульваром	1	214	8970	-	первая очередь
2	П-2	подземная парковка под жилыми домами	2	123	4316	-	расчетный срок
3	Р-1	4 наземные парковки общественных зданий	-	250	-		расчетный срок
4	Р-2	10 наземных парковок на 20 машино-мест	-	200	-		расчетный срок
5	Р-3	8 наземных плоскостных парковок	-	170	-		расчетный срок
		Итого		957			

Однако, необходимо отметить тот факт, что согласно нормативам при организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов – на 15-20%, в периферийных зонах – на 10-15%.

Таким образом, расчетное количество необходимых парковочных мест 1460 машино-мест, в связи с размещением стоянок, обслуживающих группы объектов научно-исследовательского и учебного центра в г. Альметьевске, можно сократить на 15-20% (до 1241-1168 машино-мест).

Таким образом, с учетом размещения парковочных мест, предлагаемых концепцией ООО «Парсек», потребуется дополнительно разместить еще 211 машино-мест (1168 машино-мест за вычетом 957 машино-мест).

Согласно письму (№1396-ИсхСтор от 16 апреля 2019г.) от начальника управления капитального строительства ПАО «Татнефть» им. В.Д.Шашина автотранспорт людей, приезжающих в научно-исследовательский и учебный центр, будет размещаться на парковках общей вместимостью 464 машино-места, что полностью удовлетворит недостающие потребности. Доставка людей с парковок в научно-исследовательский и учебный центр и обратно будет осуществляться регулярным трансфером автобусами.

№ п/п	Адрес парковки	Количество парковочных мест	Балансодержатель
1	г. Альметьевск, ул. М. Джалиля, д. 41В	156	ООО «Татнефть-Актив»
2	г. Альметьевск, ул. Шевченко, д. 82А	194	ООО «Татнефть-Актив»
3	г. Альметьевск, ул. Пушкина, д. 47А	114	ООО «Татнефть-Актив»
	Итого	464	

4. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения.

4.1. Водопотребление – 963,0 куб.м/сут. Предусмотрена прокладка уличных сетей общей протяженностью ориентировочно - 4,0 км.

4.2. Водоотведение – 787,0 куб.м/сут. Предусмотрена прокладка сетей общей протяженностью 1,2 км. Предусматривается строительство канализационной насосной станции (КНС) -1 шт.

4.3. Дождевая канализация – 527 л/сек. Протяженность трубопроводов ориентировочно 1,8 км. Строительство резервуаров – 2 шт.

4.4. Электропотребление (мощность) – 3000 кВт. Предусмотрено строительство ТП 10/0,4 кВ (11 шт.), РТП (1 шт.). Протяженность электрических сетей - 19,7 км.

4.5. Газоснабжение – общий расход газа 2276,0 м3/час. Предусматривается строительство ГРП шкафного типа - 1 шт. Протяженность сетей - 4,0 км.

4.6. Общее потребление тепла – 16,17 Гкал/час. Предусмотрено строительство котельной, общая протяженность тепловых сетей ориентировочно 2,5 км.

5. Характеристика благоустройства и озеленения территории.

Площадь озелененной территории микрорайонов многоквартирной застройки жилой зоны составляет не менее 25% площади микрорайонов в соответствии с СП 42.13330.2016.

6. Очередности планируемого развития территории.

Первая очередь предусматривает размещение объектов научно-исследовательского и учебного центра (кроме культурного центра, павильона и резервного корпуса), многоэтажных жилых домов 4 - 9 этажей и подземной парковки под бульваром на 214 машино-мест на земельном участке площадью 7,14 га.

Вторая очередь – размещение многоквартирных жилых домов 4 - 9 этажей, культурного центра, павильона, резервного корпуса, всех оставшихся парковок и объектов инженерной инфраструктуры (площадь участка 2-й очереди – 8,35 га.).

Ведомость координат поворотных точек красных линий. (Система координат МСК-16).

№ точки	X	Y
1.	378728.9700	2318140.7800
2.	378712.8100	2318429.8300
3.	378403.4600	2318412.5400
4.	378388.9400	2318412.5100
5.	378374.5000	2318414.0400
6.	378360.3100	2318417.1100
7.	378346.5200	2318421.6900
8.	378312.6800	2318437.0500
9.	378301.7700	2318441.2200
10.	378290.4500	2318444.0600
11.	378278.8600	2318445.5100
12.	378267.1900	2318445.5600
13.	378225.7300	2318443.2400
14.	378226.1600	2318432.9900
15.	378199.6300	2318369.2500
16.	378192.8100	2318368.9700
17.	378207.0200	2318115.3500
18.	378298.3000	2318122.8700
19.	378298.6400	2318116.7300
1.	378728.9700	2318140.7800
20.	378761.2100	2318119.5500
21.	378743.7600	2318431.5600
22.	378711.0800	2318460.7900
23.	378402.5700	2318443.5400
24.	378390.5500	2318443.5100
25.	378379.4300	2318444.6900
26.	378368.5000	2318447.0600
27.	378357.8500	2318450.6000
28.	378324.6300	2318465.6600
29.	378311.1100	2318470.8400
30.	378296.1600	2318474.5800
31.	378280.8600	2318476.5000
32.	378266.3900	2318476.5600
33.	378213.4700	2318473.6000
34.	378213.4700	2318349.2200
35.	378163.3300	2318152.8500
36.	378206.9900	2318088.5700
37.	378730.2600	2318117.8200

Ведомость координат поворотных точек границы проекта планировки.
(Система координат МСК-16).

№ точки	X	Y
1.	378761.2100	2318119.5500
2.	378742.0300	2318462.5200
3.	378402.5700	2318443.5400
4.	378390.5500	2318443.5100
5.	378379.4300	2318444.6900
6.	378368.5000	2318447.0600
7.	378357.8500	2318450.6000
8.	378324.6300	2318465.6600
9.	378311.1100	2318470.8400
10.	378296.1600	2318474.5800
11.	378280.8600	2318476.5000
12.	378266.3900	2318476.5000
13.	378213.4700	2318473.6000
14.	378152.3500	2318349.2200
15.	378167.0500	2318086.3300
1.	378761.2100	2318119.5500