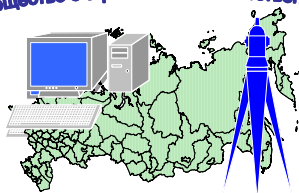


Общество с ограниченной ответственностью



**423450 Республика Татарстан, г. Альметьевск, пр. Тукая, д.9а, стр
Р/с 40702810310010000367 в АО «Автоградбанк» № 56
БИК 049240748, К/с 30101810100000000748 КПП 164401001
ИНН 1644036470, тел. / 8553 / 44-18-68
Электронный адрес: polizem@mail.ru**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ БУЛГАР, МОНТАЖНАЯ,
ГАРАЖНЫМИ МАССИВАМИ ПРИОЗЕРНЫЙ И ЗАРЯ ГОРОДА
АЛЬМЕТЬЕВСКА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ БУЛГАР, МОНТАЖНАЯ,
ГАРАЖНЫМИ МАССИВАМИ ПРИОЗЕРНЫЙ И ЗАРЯ ГОРОДА
АЛЬМЕТЬЕВСКА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ПЛАНЕТА»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Полис-Инвест+»

г. Альметьевск 2021г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная утверждаемая часть
Текстовая часть. Положение о размещении объектов капитального строительства
Графические материалы
Материалы по обоснованию
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, РАЗРАБОТАННЫХ В СОСТАВЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
Основная часть		
1	Чертеж планировки территории	1:1000
2	Чертеж межевания территории	1:1000
3	Чертеж красных линий	1:1000
Графические материалы по обоснованию проекта планировки		
4	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры.	б/м
5	Схема доступности объектов социальной инфраструктуры выполненная на "Генеральном плане города Альметьевска" Карта планируемого размещения объектов в области физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения, обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов, автомобильных дорог местного значения, иных областях связи с решением вопросов местного значения.	б/м
6	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	1:1000
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема объектов инженерной инфраструктуры.	1:1000
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети	1:1000
9	Вариант планировочного решения застройки территории.	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ:

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	6
1.1 <i>Выводы градостроительного анализа территории. Предпосылки развития территории.....</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Проектное решение</i>	<i>7</i>
2 РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ.....	8
3 ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
4 АХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОБЪЕМНО -	
ПРОСТАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ	11
5 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖЕНЕРНОЙ	
И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	12
5.1 НАСЕЛЕНИЕ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.....	12
5.2 СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	12
5.2.1. ОБЪЕКТЫ ОБРАЗОВАНИЯ.....	12
5.2.2. ОБЪЕКТЫ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО, СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И	
КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ,	
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ДОСУГА И ЛЮБИТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....	13
5.2.3. ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ – СОГЛАСНО ТРЕБОВАНИЯМ РЕСПУБЛИКАНСКИХ	
НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ В РТ.....	13
5.2.4. ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ, БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ...	13
5.2.5. ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ	14
5.3 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	16
5.4 ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	23
6 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	24
7 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	24
8 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	26
8.1 ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА	26
8.1.1 РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ	
ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА.....	26
8.2 ОХРАННАЯ ЗОНА СЕТЕЙ ВОДОПРОВОДА, ЛИВНЕВОЙ И БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ.....	29
8.3 ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ	29
8.3.1 РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОХРАННОЙ ЗОНЫ	
ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ.....	29
8.4 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА.....	30
8.4.1 РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЗЗ.....	31
9 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ	
ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ	
БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.....	32
9.1 АНАЛИЗ ФАКТОРОВ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ	
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.....	32
9.2 ПЕРЕЧЕНЬ ВОЗМОЖНЫХ ИСТОЧНИКОВ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО	
ХАРАКТЕРА	32
9.2.1 УРАГАНЫ, БУРИ, СИЛЬНЫЙ ВЕТЕР	32
9.2.2 СНЕЖНЫЕ ЗАНОСЫ, ОБЛЕДЕНЕНИЯ, ГОЛОЛЕД.....	33
9.2.3 ЗЕМЛЕТРЯСЕНИЕ.....	33
9.3 ПЕРЕЧЕНЬ ВОЗМОЖНЫХ ИСТОЧНИКОВ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО	
ХАРАКТЕРА	33

9.4 АВАРИИ НА ТРАНСПОРТЕ	33
9.5 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ	34
9.6 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	34
9.7 ПРОТИВОПОЖАРНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	35
10 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	35
10.1 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ АТМОСФЕРНОГО ВОЗДУХА	35
10.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ПОЧВ И ПОДЗЕМНЫХ ВОД.....	35
10.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ОТ ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫХ ИЗЛУЧЕНИЙ	36
10.4 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ОТ ВОЗДЕЙСТВИЯ ШУМА	36
10.5 МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ.....	36
11 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	37
12 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	37
13 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	53
13.1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	53
13.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ.....	54
13.3 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....	54
13.4 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.....	54
ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	55
13.5 РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ	56
13.6 ГРАНИЦЫ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	56
13.7 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	56
13.8 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	57

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и проект межевания территории, выполняется на территории ориентировочной площадью 8,7 Га, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, на территории земельных участков ограниченные улицами Булгар, Монтажная гаражными массивами Приозерный и Заря, в соответствии с постановлением Исполнительного комитета Альметьевского муниципального района № 1870 от 17.12.2020 г., проект подготовлен ООО «Полис-Инвест+» на основании письма и по заданию Заказчика ООО «Планета».

Документация по планировке территории выполнена с учётом Генерального плана города Альметьевск РТ.

- Согласно ч. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон № 184-ФЗ от 17.10. 1995 г. «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 09. 06. 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (СНиП 11- 04-2003) (в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29. 12. 2004 г. № 190-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», принят постановлением Госстроя России от 6 апреля 1998 № 18-30.
- СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно эпидемиологические правила и нормы

- Площадь территории для разработки ППТ и ПМТ ориентировочно составит **8,7 Га.**

Земельный участок площадью 34109 м² согласно приложенному каталогу координат, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, МО «г. Альметьевск», г. Альметьевск, по градостроительному зонированию отнесен к территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) выделенной для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки (Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Альметьевск», решение Совета АМР РТ №366 от 25.12.2009 г.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома выше 9 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы начальные и средние
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха
- отделения связи
- аптеки
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м)
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, библиотеки и др.)
- почтовые отделения

- телефонные и телеграфные станции
- спортзалы, спортклубы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном и без)
- спортивные площадки, теннисные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные жилые дома
- объекты инженерно-технического обеспечения (РП,ТП,ГРП,ЦТП и т.п)
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
- объекты пожарной охраны
- площадки для сбора мусора
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Города Альметьевска» для зоны Ж-4 предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать следующим показателям:

Предельные параметры земельных участков:

- Минимальная площадь – 2600 кв.м
- Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) – 54 м

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков:

- Максимальный процент застройки участка – 20%
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м.
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка – 12 м
- Минимальный отступ строений от задней границы участка – 20 м
- Максимальная высота здания – 51 м

1.1 Выводы градостроительного анализа территории. Предпосылки развития территории.

Территория квартала имеет сформированную планировочную структуру, сложившуюся с учетом основных определяющих факторов: социально экономических, природного окружения, рельефа местности, климатических условий, транспортного обеспечения, а также планировочных решений соседних территорий.

В результате анализа современного положения территории в границах проекта планировки, предпроектного обследования территории и в результате анализа исходных данных были сделаны следующие выводы о существующих проблемах и о возможных перспективах развития территории:

- Территория проекта планировки является благоприятной для размещения многоэтажной жилой застройки представлена исторически сложившейся застройкой, имеющую относительно развитую инженерную инфраструктуру, достаточную для частичного обеспечения существующих на территории и планируемых объектов капитального строительства.
- Территория обладает ограниченными потенциальными возможностями для развития инфраструктуры объектов социального и культурного обслуживания, транспортно-пешеходной сети и благоустройства в связи с сложившейся градостроительной ситуацией и отсутствием свободных земельных участков.

1.2 Проектное решение

Для рационального использования территории а также в целях создания комфортной городской среды для территории проекта планировки и межевания а также качественного ее развитии необходимо произвести изменения в части предельных параметров земельного участка а именно:

- Максимальный процент застройки участка – 25%

- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 м.
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка – 10 м
- Минимальный отступ строений от задней границы участка – 10 м
- Максимальная высота здания – 62 м

Проект планировки территории не предусматривает принципиального изменения планировочной структуры квартала и имеет своей целью определение красных линий квартала и линий застройки для дальнейшего регулирования застройки квартала при строительстве новых объектов капитального строительства и регулирования вопросов определения границ землепользования участков различного назначения.

2 РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно- геодезических изысканий представлен в материалах «Исходные данные».

Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно-геологических изысканий представлен в материалах «Исходные данные»

Инженерно-гидрометеорологические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно-гидрометеорологических изысканий представлен в материалах «Исходные данные»

Инженерно-экологические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно-экологических изысканий представлен в материалах «Исходные данные»

3 ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория располагается в границах населенного пункта на территории Альметьевского муниципального района, города Альметьевска и ограничена улицами Булгар, Монтажная гаражными массивами Приозерный и Заря: с **северной** стороны – ул. Шевченко, **восточной** стороны – ул. Монтажная территории частной и муниципальной собственности, на которой раньше размещались, производственные предприятия строительной и иной промышленности, с **западной** стороны - ул. Булгар, расположено городское озеро и дома индивидуальной жилой застройки, с благоустроенной территорией, с **южной** стороны – располагается гаражный массив, производственные помещения, торговые, автомобильные сервисные центры, АЗС и прочие производственные предприятия до ул. Объездной. На момент разработки документации по планировке территории в границах проектирования расположены земельные участки частной и государственной собственности с кадастровыми номерами :

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования по документу	Площадь кв. м	Форма собственности	Статус объекта/ Ограничения, обременения
16:45:050107:427	Для индивидуальной жилой застройки	602	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9164	Для индивидуальной жилой застройки	604	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9153	Для индивидуальной жилой застройки	726	Общедолевая собственность	Учтенный
16:45:050107:605	Для индивидуальной жилой застройки	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:606	Для объектов общественно-делового значения	3480	Общедолевая собственность	Учтенный
16:45:050107:9430	Для индивидуальной жилой застройки	1115	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9165	Для индивидуальной жилой застройки	608	Общедолевая собственность	Учтенный
16:45:050107:9154	Для индивидуальной жилой застройки	608	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9149	Для индивидуальной жилой застройки	1160	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9495	Для индивидуальной жилой застройки	576	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9494	Для индивидуальной жилой застройки	584	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:614	Для размещения промышленных объектов	2348	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:424	Для индивидуальной жилой застройки	601	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9533	Для индивидуальной жилой застройки	607	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9534	Для индивидуальной жилой застройки	611	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9166	Для индивидуальной жилой застройки	608	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9148	Для индивидуальной жилой застройки	608	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9155	Для индивидуальной жилой застройки	1161	Частная собственность	Учтенный

16:45:050107:9161	Для индивидуальной жилой застройки	1161	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:607	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	1499	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:118	-	1526,19	ПБП	Учтенный
16:45:050107:119	-	882,8	ПБП	Учтенный
16:45:050107:9359	Для размещения объектов дорожного сервиса	47	-	Учтенный
16:45:050107:608	Для размещения промышленных объектов	936	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9592	Для размещения производственных зданий	974	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9591	Для размещения производственных зданий	2081	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:611	Для размещения промышленных объектов	2222	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:613	Для размещения складских помещений	6141	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9158	Для среднеэтажной застройки	6034	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9864	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	14765	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9171	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9151	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9168	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9162	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9169	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9163	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9170	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9156	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9157	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9160	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9152	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9172	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9171	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный

На земельном участке находятся объекты не отраженные в ЕГРН, подлежащие сносу. Объекты незавершенного строительства социально-значимые и объекты благоустройства в границах проектирования отсутствуют.

В настоящее время к территории и по территории в границах проектирования проходят следующие инженерные коммуникации:- водопровод не проходит не по территории а так же не находится в границах проектирования, магистральный водовод диаметром 640 мм проходит по ул. Шевченко.

Кабельные линии электропередач 0,4кВ воздушной линией проходит по западной стороне и заходят на территорию проектируемого участка.

Сети бытовой канализации проходят по западной стороне, выброс осуществляется с помощью КНС 2 х трубы диаметром 110 мм проходящие вдоль проектируемого участка по ул. Булгар до ул. Шевченко.

Ливневая канализация проходит вдоль границ проектируемого участка с восточной и западной стороны, по ул. Монтажной диаметром трубы 450 и переходит в трубу диаметром 1000 мм проложенной по ул. Булгар далее до «Каскада прудов».

С южной стороны, по улице Объездной проходит подземный распределительный ГВД ф273 мм находящийся в собственности Республики Татарстан, с восточной стороны по ул. Монтажной проложен подземный распределительный ГВД ф219 находящийся на балансе ООО «ТАКПО» так же вдоль границ проектирования по ул. Булгар, проходит надземная труба 159ф ВД.

Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам присутствуют ввиду присутствия водного объекта не в границах проектирования прилегающей территории.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 8,7 га.

4 АХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОБЪЕМНО - ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ

Предложение по архитектурно-планировочному решению территории разработано с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

Проектные решения содержат предложения по размещению новых объектов, организации транспортного обслуживания всей территории, по формированию выразительного архитектурного облика, повышению эффективности использования территории посредством размещения объектов различного назначения, коммерческого спроса, жилой застройки. Также предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, дворовых пространств. Для этих целей предлагается использовать элементы ландшафтного дизайна, композиции из зелёных насаждений, газоны, цветники и малые архитектурные формы. Проектом предлагается предусмотреть подсветку зданий и освещение проездов.

Основными направлениями развития территории являются:

- рациональная организация территории;
- размещение современной жилой застройки;
- размещение объектов повседневного обслуживания.
- благоустройство и озеленение территории;
- организация отвода дождевых и паводковых вод;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения;

При разработке проекта для архитектурно-планировочных предложений, расчета парко мест и других показателей многоэтажной жилой застройки применены проектные разработки объемно-планировочных и пространственных решений секций жилых домов, предоставленных Заказчиком.

В основу архитектурно-планировочного решения проектируемой территории заложен принцип неполной квартальной застройки. Являясь, по сути, традиционным градостроительным приемом, он, вместе с тем, отвечает современным тенденциям формирования устойчивой и комфортной жилой среды.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории сформирована существующими улицами, которые проходят с западной и восточной сторон проектируемой территории.

Въезды на разрабатываемую территорию осуществляются с улицы местного значения Монтажной и улицы, прилегающего проезда с западной стороны - Булгар.

Жилые дома формируют компактный полузамкнутый двор, закрытый от дорог и защищенный от ветра. На первых этажах предполагается устройство нежилых помещений под магазины, парикмахерские, химчистки и т.д.

В архитектурно-планировочном решении предусмотрены необходимые мероприятия по благоустройству и озеленению территории, такие как благоустройство и озеленение внутри дворового пространства, территорий общего пользования, площадок отдыха.

Для обеспечения нормативного количества мест хранения индивидуальных легковых автомобилей проектом предполагается устройство открытых автостоянок и строительство наземного паркинга на территории жилой группы с учетом соблюдения санитарно - защитных зон.

Гармоничная композиция разрабатываемой застройки способствует созданию комфортной среды для жизнедеятельности.

5 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

5.1 Население. Жилищный фонд

В настоящее время на рассматриваемой территории располагаются нежилые здания, подлежащие демонтажу.

В границах территории проекта планировки предполагается строительство семи переменной этажности жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания в большей мере предусмотренном для удовлетворения первичного обслуживания размещаемой жилой группы.

Учитывая сложившуюся тенденцию в размещении помещений общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых зданий, проектными решениями предполагается следующее распределение площадей в пределах проектируемой застройки:

- общая площадь квартир планируемой жилой застройки ориентировочно составит – 67130,0 кв. м.
- общая площадь нежилых помещений ориентировочно составит 4501,1 кв.м

В структуре жилого фонда, включающей 1-но, 2-х, 3-х комнатные квартиры а так же квартиры повышенной комфортности, учтено преобладание доли двухкомнатных квартир. Ориентировочное число квартир составляет 1057 ед.

Расчет количества проживающих на участке планировки территории проводился исходя из средней жилищной обеспеченности на уровне 35,0 кв. м на человека. Расчетная численность населения территории проектирования составляет 1918 человек.

5.2 Социальная инфраструктура

5.2.1 Объекты образования

Необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах для расчетной численности населения проектируемой территории рассчитывается на основании Республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Татарстан (Утвержденный Постановлением Кабинета Министров №1071 от 27.12.2013 г.) и Местных нормативов градостроительного проектирования Альметьевского муниципального района Республики Татарстан.

Согласно Градостроительным регламентам для рассматриваемой территорий, уровень обеспеченности объектами составит:

- дошкольного образования 71 мест на 1000 жителей - 136 места (500 м пешеходной доступности);
- общеобразовательными организациями 258 мест на 1000 жителей - 495 места (1-4 классы-2000м пешеходной доступности, 5-11 классы - 4000м пешеходной доступности);
- организаций дополнительного образования – Согласно Градостроительным регламентам РТ, суммарная вместимость учреждений дополнительного образования детей должна составлять 120 % от числа занимающихся в общеобразовательных школах, т.е. 594 места. Учреждения дополнительного образования детей предложено разместить при школе с учетом обучения во вторую смену;

При проектной численности населения (намечаемого к освоению данным ППТ, квартала жилой застройки) в 1918 человек, потребность в объектах образования составит:

- дошкольные образовательные организации – 136 мест.
- общеобразовательные организации – 495 мест.
- организаций дополнительного образования – 594 места.

На территории проектирования планируется расположение ДОО в Литере 5 на первом этаже на 140 мест, что полностью закроет потребность в обеспечении дошкольными учреждениями всего микрорайона.

Согласно Градостроительным регламентам детей 1-4 класса возможно разместить в общеобразовательных организациях на расстоянии не более 2000 м пешей доступности, по данному нормативу подходят общеобразовательные организации:

- Средняя общеобразовательная школа № 17 по ул. Шевченко, 82 – 400 м. пешей доступности.
- Средняя общеобразовательная школа № 15 по ул. Шевченко, 98 – 840 м. пешей доступности.
- Средняя общеобразовательная школа № 12 по ул. Мусы Джалиля, 41 – 1400 м. пешей доступности.
- Средняя общеобразовательная школа № 11 по ул. Нефтяников, 41 – 1700 м. пешей доступности.

Согласно нормативов детей 5-11 класса возможно разместить в общеобразовательных организациях на расстоянии не более 4000 м пешей доступности, по данному нормативу подходят общеобразовательные организации:

- Средняя общеобразовательная школа № 10 с углубленным изучением отдельных предметов по ул. Лермонтова, 14 – 2200 м. пешей доступности.
- Средняя общеобразовательная школа № 24 по ул. Шевченко, 136 – 2300 м. пешей доступности.
- Средняя общеобразовательная школа № 25 им. 70-летия нефти Татарстана по ул. Шевченко, 174 – 2900 м. пешей доступности.

5.2.2 Объекты административно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, физкультурно-спортивные, помещения для организации досуга и любительской деятельности

Объекты административного, социально-культурного и бытового назначения возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.

- библиотеки - общей вместимостью 4 тыс. единиц хранения на 1000 населения /40 мин транспортной доступности. Для расчетного количества населения потребуется 7672 единиц хранения на 1000 человек, в 40 минутной транспортной доступности находятся библиотека №4 по ул. Ленина, 99, и библиотека дворца культуры «Нефтьче» по ул. Ленинана, 98.

Расчетные показатели объектов физической культуры и досуга, таких как спорт залы, спорт клубы, определены местными нормативами градостроительного проектирования, помещения для занятия физической-культурой и спортом должны составлять 70 кв.м на 1000 человек. Для расчетного населения территории проектирования потребность составит 134 кв.м общей площади, либо нахождение объектов в пешей доступности 20-30 минут, в 20 минутах находится спортивно оздоровительный комплекс «Мирас» по ул. Шевченко, 55.

- плоскостных спортивных сооружений 1950 кв. м на 1000 населения / 30 мин. пешеходной доступности;

Обеспечение потребности населения в плоскостных спортивных сооружениях будет обеспечиваться за счет объектов, расположенных на территории городского округа в радиусе нормативной доступности

Помещение для организации досуга и любительской деятельности должны составлять 60 кв.м на 1000 человек, радиус транспортно пешеходной доступности 30 минут. Для расчетного населения территории проектирования потребности составит 115 кв.м. Возможное размещения помещения для организации досуга и любительской деятельности на первых этажах жилых домов.

5.2.3 Объекты здравоохранения – согласно требованиям Республиканских нормативов градостроительного проектирования в РТ

Потребность составляет: объекты амбулаторно - поликлинических учреждений, 18,5 посещений в смену на 1000 населения / 30мин. пешеходной доступности. Потребность на расчетный срок составит 35 посещений в смену. Объекты находятся в пределах пешеходной доступности – 30 мин.

Станции (подстанции) скорой медицинской помощи требуется размещать в пределах 15 минутной зоны доступности на специальном автомобиле. Согласно нормативам обеспеченность населения станциями (подстанциями) скорой медицинской помощи должна составлять 0,1 автомобиль на 1000 чел. Так как на территории проектируемого участка не запланировано строительство станции скорой медицинской помощи, по расчету требуется 0,191 автомобиля, обеспечить данную потребность для населения проектируемой территории планируется ближайшей станцией.

5.2.4 Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания

По нормативам для обслуживания расчетного населения потребуются магазины торговой площадью 192 кв.м, предприятия общественного питания - 40 мест на 1000 населения /500 м. пешеходной доступности и предприятия бытового обслуживания на 4 рабочих места.

Размещение торговых объектов, предприятий бытового обслуживания, предусмотрено в отдельно стоящих объектах капитального строительства торгово-бытовом комплексе находящейся на проектируемой территории.

5.2.5 Прочие объекты обслуживания

ЖЭУ и отделения связи на первом этаже жилых домов. Пожарная часть не запланирована в проекте планировки территории, потребность будет закрыта частью которая находится в пределах нормативного 3 км. радиуса доступности, согласно СНиП 2.08.01-89* приложение 1табл.2, п.6*, НПБ 101-95 приложение 7, от территории проекта планировки.

Расчет нормативной потребности населения в объектах социально- бытового и культурного обслуживания и принятые решения проекта планировки представлены в сводной таблице ниже.

Сводная таблица.

Расчет потребности населения в объектах социально-бытового и культурного обслуживания

№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Норматив	Потребность	
1	Дошкольные образовательные организации	место	71 мест на 1000 чел.	136	дошкольная образовательная организация расположена в Литере № 5 проектируемой территории
2	Общеобразовательные организации	учащийся	258 учащихся на 1000 чел.	495	в радиусе пешеходной доступности 2000-4000м
3	Организации дополнительного образования	место	120 % школьников	594	Учреждения дополнительного образования детей предложено разместить при школах с учетом обучения во вторую смену.
4	ЖЭУ	объект	1 объект на микрорайон: 1 на 20 тыс. чел.	1	возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.
5	Плоскостные сооружения	кв. м	1950 на 1 тыс. человек		в радиусе пешеходной доступности 30 минут
6	Помещения для физкультурных занятий и тренировок	кв. м общей площади	70 кв. м на 1 тыс. человек	134	в радиусе пешеходной доступности 20-30 минут
7	Помещение для организации досуга и любительской деятельности	кв. м общей площади	60 кв. м общей площади на 1000 чел.	115	радиус транспортно пешеходной доступности 30 минут
8	Площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, %	кв. м	Не менее 10 % общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны	3950	Детские, спортивные и площадки отдыха ориентировочной площадью 3 950 кв.м. на придомовой территории
9	Площадка для установки мусоросборников	кв. м	2-3 на 1 контейнер	30 кв.м.	
10	Магазины продовольственных и не продовольственных товаров, в т.ч.	м.кв торговой площади	100 кв. м на 1000 чел.	191,5	возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.
11	- продовольственных товаров	м.кв торговой площади	70 кв. м на 1000 чел.	134	возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.
12	- не продовольственных товаров	м.кв торговой площади	30 кв. м на 1000 чел.	57,5	возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.
13	Библиотеки	экземпляров	4000 экземпляров на 1000 чел.	7672	возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.
14	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2 на 1 тыс. человек	4	
15	Химчистка	кг в смену	4 кг на 1000 чел.	7,67	возможно разместить в торгово-бытовом комплексе и на первых этажах жилых домов.
16	Аптечные организации	объект	1 на 10000 человек	1	не более 30 минут пешеходной транспортной доступности
16	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	объект	0,1 авто на 1000 чел.	0,191	15 мин доступности на 1 автомобиле
17	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену на 1000 чел.	18,15	34,8	в радиусе транспортной доступности 30 минут

5.3 Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

В границах проекта планировки существуют кабельные линии ВЛ-0,4, идущие к существующей ЗТП-180, расположенной на пересечении ул. Булгар и ул. Монтажной.

Проектные решения

Электроснабжение территории проекта планировки предусмотрено от основного источника питания ПС 39, ф. 39-11, и резервного источника питания ПС 39, ф.39-34., расположенные вдоль ул. Шевченко. Присоединение проектируемых нагрузок выполняется на основании полученных Технических условий «Филиал АО «Сетевая компания» Альметьевские электрические сети № 211- 42 от 13.10.2020 г.» Проектом предусматривается прокладка кабелей 0,4 кВ расчетных сечений и марки, предусматриваемых рабочем проектом

Потребителями электроэнергии являются: многоквартирные жилые дома, встроенные в жилые дома нежилые помещения предприятий бытового обслуживания, открытые стоянки для машин и наружное освещение внутриквартальных проездов и спортивных площадок.

Согласно СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» по степени надежности электроснабжения объекты относятся:

- Многоквартирные жилые дома (16 этажей) - II категория,
- лифты и аварийное освещение в этих домах – II категория,
- нежилые помещения - II категория,
- наружное освещение - III категория.

Расчетные нагрузки жилых и общественных зданий приняты по укрупненным удельным расчетным электрическим нагрузкам в соответствии с таблицей 7.14 СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» и по типовым проектам-аналогам.

Суммарная электрическая нагрузка в режиме пикового потребления электроэнергии по проектируемой территории составляет 2189,0 кВт.

Подключение проектируемых нагрузок выполнить осуществлять от основного источника питания ПС 39, ф. 39-11, и резервного источника питания ПС 39, ф.39-34., расположенные вдоль ул. Шевченко, на основании полученных Технических условий «Филиал АО «Сетевая компания» Альметьевские электрические сети № 211- 42 от 13.10.2020 г. »

Проектируемая схема внешнего электроснабжения в отношении обеспечения надежности электроснабжения должна соответствовать требованиям ПУЭ, предъявляемых к электроприемникам II категории.

Планируемую границу раздела для проектирования принять:

Основной источник питания:

- Кабельные концевые проектируемого питающего кабеля 0,4 кВ от ТП проект АО «Сетевая компания» во ВРУ-0,38 кВ заявителя, исключая контакты присоединения концевых.

Резервный источник питания:

- Кабельные концевые проектируемого питающего кабеля 0,4 кВ от ТП проект АО «Сетевая компания» во ВРУ-0,38 кВ заявителя, исключая контакты присоединения концевых.

Уровень напряжения 0,4 кВ

- Схема внешнего электроснабжения, граница раздела по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон, перечень мероприятий, которые необходимо выполнить до энергопринимающих устройств заявителя, будет определена после подачи заявки на технологическое присоединение в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12. 2004 №861, при заключении договора об осуществлении технологического присоединения.

Рабочим проектированием следует предусмотреть:

- Установку ВРУ-0,4 кВ на объектах жилого квартала. Тип, количество, марку определить

проектом.

- На вводе 0,4кВ установку защитного отключения, заземление, защиту от работы в не полно фазовом режиме трехфазных токоприемников (защиту от перенапряжения однофазных токоприемников)

Трансформаторные подстанции должны быть двух трансформаторными в количестве 2х шт., мощности ТП предварительно необходимы 2х1000 кВт, окончательные технические характеристики определить при рабочем проектировании.

Расчетные счетчики для коммерческого учета потребителей электрической энергии следует размещать в точках балансового разграничения: на ВРУ жилых и общественных зданий, в РУ-0,4 кВ БКТП.

На вводах в здания должен быть установлен отключающий аппарат с установкой расцепителя соответствующей разрешенной мощности на присоединение, а также расчетной нагрузке.

При рабочем проектировании разработать проект наружного электроосвещения в границах планируемой застройки.

Электробезопасность и пожаробезопасность зданий должна быть обеспечена следующими мероприятиями:

- повторное заземление нулевого проводника на вводе в здание;
- установка главной заземляющей шины и выполнение системы уравнивания потенциалов;
- молниезащиты зданий.

Для обеспечения централизованным электроснабжением надлежащего качества предусмотрены следующие мероприятия:

- для 1 этапа :

- монтаж БКТП 10/0,4 кВ мощностью 2х1000 кВт– 1 шт.
- прокладка кабельных линий КЛ-0,4 кВ

- для 2 этапа:

- монтаж БКТП 10/0,4 кВ мощностью 2х1000 кВт– 1 шт.
- прокладка кабельных линий КЛ-0,4 кВ

- для 3 этапа:

- прокладка внутриквартальных кабельных линий КЛ-0,4 кВ

Основные технико-экономические показатели по разделу «Электроснабжение»

№№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Расчетный срок
1	Литер 1	-	404,9728
	Офисная часть	-	197,34
	Итого:	кВт/час	602,3128
2	Литер 2	-	153,365
	Офисная часть	-	80,38
	Итого:	кВт/час	233,745
3	Литер 3	-	435,018
	Офисная часть	-	151,22
	Итого:	кВт/час	586,238
4	Литер 4	-	200,7554
	Офисная часть	-	58,32
	Итого:	кВт/час	359,0754
5	Литер 5,6,7	-	218,4626
	Офисная часть	-	76,58
	Итого:	кВт/час	395,0426
6	ТП №1, №2, паркинг	кВт/час	80
	ТП1 602+0,9*233	кВт	811,7
	ТП2 586+0,9*359+0,9*395	кВт	1264,6

Водоснабжение

Источником водоснабжения служит существующий полиэтиленовый водопровод Ø630 мм по ул. Шевченко, согласно ТУ на проектирование сетей водоснабжения и водоотведения № 53/20 от 07.10.2020 г.

Таблица водопотребления и водоотведения

Наименование системы	Норма водопотребления л/сут. на чел.	Расчетный расход				Установленная мощность эл-ей, кВт	Примечание
		м3/сут	м3/ч	л/с	при пожаре, л/с		
Жилое здание – 1665 жителей							
Общий	210	349,65	26,56	9,50			
Питьевой водопровод	135	224,78	12,52	4,65			
Горячее водоснабжение	75	124,87	15,30	5,56			
Бытовая канализация	210	349,65	26,65	11,10			
Площадь встроенных помещений (офис) – 297 работника 4455,1м2/ 15м2/1раб= 297,0							
Общий	15	4,46	2,20	1,11			
Питьевой водопровод	9,9	2,94	1,36	2,51			
Горячее водоснабжение	5,1	1,52	1,10	0,59			
Бытовая канализация	15	4,46	2,20	2,71			
ИТОГО							
Общий		354,11	27,37	9,88			
Питьевой водопровод		227,72	12,98	4,83			
Горячее водоснабжение		126,39	15,65	5,67			
Бытовая канализация		354,11	27,37	11,48			

*предварительный расчет водопотребления и водоотведения

Водопровод необходимо построить согласно СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84). При строительстве рекомендуется использовать сертифицированные полиэтиленовые трубы (ГОСТ 18599-2001), не менее Р=10 атм.

Гарантированный напор воды в данном районе – 30 м.в.ст.

Глубина заложения водопровода – 2.2 м.

При проектировании предусмотреть на месте подключения к водопроводу установку смотрового железобетонного колодца, диаметром не менее 1,5 м (полтора) метра, в котором установить запорную арматуру.

Установить преобразователь расхода электромагнитный с системой диспетчеризации. Согласно «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ» Утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.02.99 г. № 167, узел учета воды должен располагаться в освещенном, легкодоступном, закрываемом помещении с температурой воздуха в зимнее время не ниже +5 С.

Источником наружного пожаротушения служат существующие и проектируемые пожарные гидранты в колодцах на сети.

Источником наружного пожаротушения служат существующие и проектируемые пожарные гидранты в колодцах на сети.

Проектом предусматривается подача потребителям воды:- для обеспечения хозяйственно-питьевых нужд;

- для обеспечения противопожарных нужд.

Таблица расходов на нужды пожаротушения:

№ литер	Строительный объем наибольшей секции, м ³	этажность	Расход внутреннего пожаротушения, л/с	Расход наружного пожаротушения, л/с
1	30 934,8	16	3х2,6*	25
2	15 807,0	8	Не требуется	20
3	30 934,8	16	3х2,6*	25
4	26 104,0	16	3х2,6*	25
5	30 680,0	16	3х2,6*	25

*при общей длине коридора более 10 м.

Расход воды на наружное пожаротушение принят по зданию с наибольшим строительным объемом:

- внутреннее пожаротушение - 3 струи по 2,6 л/с

- наружное пожаротушение – 25 л/с

Водоотведение

Сброс хозяйственно – бытовых сточных вод возможно выполнить *согласно ТУ на проектирование сетей водоснабжения и водоотведения № 53/20 от 07.10.2020 г.* к канализационному коллектору Ду 400 мм по ул. Шевченко.

Присоединяемая нагрузка объекта в возможной точке подключения к централизованно системе водоотведения составляет: 354,11 м³/сут.

Канализационные сети построить, согласно СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03.- 85). При строительстве рекомендуется использовать сертифицированные полиэтиленовые трубы (ГОСТ 18599-2001), не менее Р=5 атм, и для предотвращения подтопления канализационными стоками, установить обратный клапан. На месте подключения установить смотровой железобетонный колодец.

Стоки бытовой канализации из здания по трубам DN110 мм поступают в КНС расположенной по ул. Булгар, существующая КНС не справится требуемой нагрузкой всего микрорайона, следует произвести расчет и монтаж подходящей под новые параметры КНС, далее по основной и резервной трубе DN160 мм, отводятся в существующий канализационный коллектор Ду 400 мм расположенного по ул. Шевченко.

Расчет диаметров труб произведен ориентировочно и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования.

Основание под полиэтиленовые трубы предусмотрено грунтовое плоское с подготовкой из песчаного грунта с уплотнением толщиной 0,1 м. Коэффициент уплотнения 0,95. Засыпка пазух траншеи и их уплотнение должно производиться послойно толщиной 10 см. При этом коэффициент уплотнения песка в пазухах траншеи должен быть равен 0,95. Слои грунта в пазухах между стенками траншеи и трубопроводом уплотняются ручной механической трамбовкой. Над верхом трубопровода устраивается защитный слой песчаного или мягкого местного грунта толщиной не менее 30 см, не содержащего твердых включений (щебня, камней, кирпичей). Уплотнение защитного слоя проводится механизированным или ручным способом. При этом производить уплотнение трамбовкой непосредственно над трубопроводом запрещается. Далее производится полная засыпка траншеи мягким грунтом с послойным уплотнением.

Решения по сбору и отводу ливневых вод.

Решения по сбору и отводу ливневых вод разработать при рабочем проектировании. Согласно письму № 483/04 от 23.06.2020 г. Технические условия на подключение (технологическое присоединение) проектируемого объекта к системе ливневой канализации.

1. Точки подключения к центральной системе ливневой канализации:

Ливневый коллектор Ду 400 мм, проложенный по улице Монтажная.

Ливневый коллектор Ду 1000мм, проложенный по улице Булгар.

2. Место подключения (приемный колодец)- определить проектом (методом горизонтального бурения).

3. При выполнении работ по зеленой зоне произвести вывоз грунта, охранный зона от обочины дороги до строительной площадки должна быть не менее 1 метра. Установить ограждение и при необходимости для прохода трапы.

4. Канализационную сеть построить в соответствии с требованиями СП 32.1333.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03.-84). При строительстве рекомендуется использовать сертифицированные полиэтиленовые трубы (ГОСТ 18599-2001), рассчитанные на давление не менее 5 атм. Для предотвращения подтопления канализационными стоками предусмотреть обратный клапан.

5. Перед подключением к приемному колодцу проектом предусмотреть колодец гаситель.
6. Самотечный участок канализации от колодца гашения до приемного колодца выполнить полиэтиленовой трубой, уклон и диаметр определить проектом.

Газоснабжение

В настоящее время территория не застроена. Газоснабжение проектируемой застройки не предусматривается, газоснабжение необходимо для теплоснабжения и ГВС проектируемой территории, а именно для подачи тепла и ГВС в жилые и нежилые помещения.

Подачу газа для котельной возможно осуществить от существующего подземного распределительного газопровода высокого давления Ф 219 мм находящегося на балансе ООО «ТАкПО», проходящего вдоль ул. Монтажной.

Котельная может работать на газе низкого, среднего и высокого давления. В случае, когда газовая котельная подключается к сетям среднего и высокого давления, непосредственно внутри самой котельной предусматривается установка газорегулирующего устройства (ГРУ). Дополнительно, для коммерческого учета расхода газа в газовой котельной устанавливается газовый счетчик с вычислительным комплексом. Подключение предлагается осуществлять от газопровода высокого давления, проходящего в непосредственной близости от территории проектирования.

Примерный расход газа для нужд теплоснабжения и ГВС проектируемой территории составляет $V_{г} = 767,2 \text{ м}^3/\text{ч}$.

Теплоснабжение

В настоящее время на территории отсутствуют сети теплоснабжения.

Теплоснабжение проектируемого микрорайона возможно от газовой котельной мощностью на 7,5 МВт, после проведения работ по рабочему проектированию и проведению работ по модернизации действующей котельной, рассматривается действующая котельная расположенная в непосредственной близости к проектируемой территории на земельном участке с кадастровым номером **16:45:40102:10**.

Либо установки новой блочно-модульной котельной на 7,5 МВт, которая будет работать на двух котлах. Место расположения уточнить при рабочем проектировании. Ориентировочный диаметр трубы для прокладки сетей теплоснабжения на микрорайон 325x8 мм.

Предварительный расчет тепловых нагрузок произведен в соответствии с СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий». В соответствии с п.п. 5.2; 5.3. СП 124.13330.2012 при разработке схем теплоснабжения расчетные тепловые нагрузки определяются для намечаемых к застройке жилых районов - по укрупненным показателям плотности размещения тепловых нагрузок или при известной этажности и общей площади зданий, согласно генеральным планам застройки районов населенного пункта - по удельным тепловым характеристикам зданий.

Нагрузки для тепловых сетей по системам горячего водоснабжения при известной площади зданий определяются согласно генеральным планам застройки районов по удельным тепловым характеристикам.

Расходы тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение вентиляцию представлены в таблицах ниже.

Нагрузки подлежат уточнению при разработке проектной и рабочей документации.

Суммарный расход тепла проектируемой застройки составит **7,0 МВт**.

Основные показатели теплоснабжения жилых домов

№ п/п	Тип здания	Расход тепла, Вт		
		На отопление и вентиляцию	На ГВС	Общий
1	Литер № 1	1086818	456779	1543597
2	Литер № 2	435650	186707	622357
3	Литер № 3	1142396	489598	1631994
4	Литер № 4	600994	257569	858563
5	Литер № 5	591049	253307	844356
6	Литер № 6, 7	738839	316645	1055484
7	Торговый центр №1, №2, паркинг	304254	130395	434649

Основные показатели теплоснабжения по этапам строительства

№ п/п	Тип здания	Расход тепла, Вт		
		На отопление и вентиляцию	На ГВС	Общий
1	I очередь строительства (Литер № -1)	1086818	456779	1543597
2	II очередь строительства (Литер № - 2,3,4)	2179040	1733874	3112914
3	III очередь строительства (Литер № -5,6,7) ТЦ №1, №2, паркинг.	1634142	700347	2334489

Связь

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты и сети связи.

На территории необходимо предусмотреть обеспечение широкополосного доступа к сети интернет. Кроме того, в объектах капитального строительства проектируемой застройки предусмотреть системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией.

Предусмотреть прокладку волоконно-оптического кабеля в каждое здание.

Инженерная инфраструктура

Согласно выполненным расчетам потребности планируемой застройки с учетом 100% обеспечения коммунальной инфраструктурой, в границах территории проектирования предусматривается обустройство объектов инженерной инфраструктуры иного значения в таблице ниже.

Наименование объекта	Параметры			Примечание
	мощность	Ед. изм.	Кол-во	
Инженерная инфраструктура				
Трансформаторная подстанция	2*1000	кВт	2	
Котельная для осуществления теплоснабжения и ГВС	7,5	мВт	1	
Канализационная насосная станция	720	м3/сутки	1	

5.4 Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть

В настоящее время территория проектирования не застроена жилыми домами.

Улично-дорожная сеть отсутствует.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на улице Шевченко, на расстоянии 50-100 метров от границы проектируемой территории. Перечень маршрутов муниципального транспорта:

- автобусный – маршрут № 1Б

Основной целью при проектировании улично-дорожной сети является обеспечение удобной и рациональной связи всех участков жилой застройки с существующей улично-дорожной сетью (УДС).

Категории и параметры проектной УДС приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектируемая территория находится в районе сложившейся улично-дорожной сети: с **северной** стороны – ул. Шевченко, с **восточной** стороны - ул. Монтажная, с **западной** стороны - ул. Булгар, с **южной** стороны – ул. Объездная. Основные геометрические параметры УДС приняты в соответствии с нормативной документацией. Покрытие улично-дорожной сети выполнено в асфальтобетонном исполнении.

Организация уличного движения предусматривается техническими средствами (установка дорожных знаков, дорожных ограждений и т.д.) Присоединения к городским дорогам выполняются согласно ТУ и согласований соответствующих служб.

Учитывая освоение территории предусмотрены мероприятия по въезду/выезду на территорию. Предлагается 3 въезда/выезда на территорию.

На «Схеме организации движения транспорта и пешеходов» указаны направления движения транспорта по проектируемой территории с обеспечением противопожарных проездов и размещением паркомест.

Объекты транспортной инфраструктуры

Проектном планировке определено число парковочных мест для жилого фонда и общественно-деловой застройки.

Согласно Решению Главы Альметьевского муниципального района № 248 от 23 мая 2008 г. «О норме обеспеченности территорий комплексной жилой застройки парковочными местами», требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения автотранспортных средств следует определять из расчета 420,7 машино-мест на 1000 жителей. Расчет парковочных мест по каждому кварталу представлен в таблице

На проектируемой территории предусмотрено строительство надземного 5-и уровня паркинга на 300 машино-мест, на территории комплекса возможно разместить согласно расчетам 502 машино-мест, недостаток машино-мест компенсируется расположенными в нормативном радиусе пешеходной доступности (800м) а также гаражными кооперативами.

Таблица. Определение нормативной потребности в машино-местах.

Наименование	Расчетный показатель	Норматив м/м от 23 мая 2008 г. № 248 О норме обеспеч. территорий компл жил-ой застройки парков-ми местами.	Нормативная потребность в машино- местах	Мероприятия проекта планировки
Жилые дома (человек)	1918 чел.	1918*0,4207	807 м/м	300 м/м (паркинг) 512 м/м (территория)
Гостевые парковки	1918 чел.	807*0,25	202 м/м	
Временного хранения		807*0,65	524 м/м	
Постоянного хранения		807*0,10	81 м/м	
Инвалиды				
Итого:			807 м/м	812
Магазины	191 м2	2 на 100 м2	2	
Амбулаторно-поликлинические учреждения	34,8	20 на 100 работающих + 2 на 100 посещений	2	
Помещения физ-оздоровительных занятий	134 м2	20 на 100 работающих + 3 на 100 кв.м общ. площади	5	
Предприятия бытового обслуживания	4 раб.	20 на 100 работающих + 2 на 100 единовр. посетит	2	
Общая нормативная потребность			818 м/м	812 м/м
№	Обозначение	Наименование	Кол-во машино-мест	
1	Паркинг	5 уровневый надземный паркинг	300	
1	P	Автостоянки	512	
ИТОГО:			802	

Для жителей территории проекта планировки потребность в парковочных местах составляет 807 машино-мест, из них 81 машино-место для инвалидов (10% от всего количества м/м), из них необходимо выделить 5% для инвалидов-колясочников 4 машино-места.

Автостоянки для временного хранения индивидуального автотранспорта необходимо предусматривать из расчета не менее чем 25% от расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей. Для территории проекта планировки этот показатель составляет 202 машино-места.

Для постоянного хранения индивидуального автотранспорта необходимо 524 машино-места.

Расчет требуемого количества парковочных мест для встроенных общественно-деловых объектов и учреждений обслуживания производится исходя из их профиля и мощности в соответствии с Решением Главы Альметьевского муниципального района №248 от 23 мая 2008 г. «О норме обеспеченности территории комплексной застройки парковочными местами»

Для объектов обслуживания необходимое количество машино-мест потребуются в количестве 11 шт. для встроенных общественно деловых объектов и учреждений обслуживания, в том числе для инвалидов 1 машино-место (10 % от общего количества).

Всего для территории проекта планировки потребуются 818 машино-мест, из них: 81 машино-место для инвалидов, 524 машино-место для постоянного хранения, 202 машино-места для временного хранения и 11 машино-мест для общественно-деловых объектов и учреждений обслуживания.

Всего планируется разместить 812 машино-мест для постоянного хранения автомобилей, недостающее количество парковочных мест компенсируется гаражными кооперативами в шаговой доступности.

6 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Согласно материалам Генерального плана муниципального района, МО «г. Альметьевск», г. Альметьевск на участке территории планировки объекты культурного наследия не выявлены.

7 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1 Красные линии

Установление красных линий выполнено с учетом сложившейся ширины улиц и дорог, которые определены с учетом состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны и концептуального развития прилегающей территории, с учетом решений генплана и ПЗЗ. Границы территорий общего пользования, являются основанием для выноса их на местность в период освоения территории, обязательны для учета при архитектурно-строительном проектировании, при оформлении документов на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Привязка на местности проектируемых красных линий показана на чертеже планировки территории. Расчеты координат и элементов кривых выполнены в план-схеме в системе координат МСК-16. Ведомость координат поворотных точек красных линий представлена в утверждаемой части ППТ.

7.2 Элементы планировочной структуры застройки

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Согласно Приказу Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры отнесены, в частности, район, микрорайон, квартал, территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, улично-дорожная сеть.

Границы элементов планировочной структуры устанавливаются в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

Проект планировки территории выполнен на части территории городского округа являющейся элементом планировочной структуры: территория комплексного и устойчивого развития.

7.3 Элементы планировочной структуры застройки

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Согласно Приказу Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры отнесены, в частности, район, микрорайон, квартал, территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, территория, занятая линейным объектом и

(или) предназначенная для размещения линейного объекта, улично-дорожная сеть.

Границы элементов планировочной структуры устанавливаются в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

Проект планировки территории выполнен на части территории городского округа являющейся элементом планировочной структуры: территория комплексного и устойчивого развития.

8 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Анализ планировочных ограничений создает условия подготовки проектных решений, направленных на достижение основных целей, поставленных при подготовке ДПТ путем решения задач при обосновании этих проектных решений.

К планировочным относятся ограничения в зонах, определенных особыми условиями использования территории, необходимых для учета при разработке планировочных решений в отношении земельных участков и объектов капитального строительства. К таким ограничениям относятся:

- зоны с особыми условиями использования территории;
- объекты и территории объектов культурного наследия, которые подлежат охране в соответствии с действующим законодательством в сфере защиты и охраны объектов культурного наследия.

В границах территории проектирования были выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- охранный зона сетей газоснабжения;

8.1 Охранный зона объектов электросетевого хозяйства

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающих безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов, определяют «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила).

В соответствии с Правилами, охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи (ЛЭП) – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении в зависимости от проектного номинального класса напряжения. Размер охранных зон в зависимости от напряжения составляет:

- 10 м – для ЛЭП 10 кВ (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
- 2 м – для ЛЭП 0,4 кВ.

Размер охранных зон подземных кабельных линий электропередачи (планируемых к строительству на проектируемой территории) составляет 1 м.

Вокруг подстанций также устанавливается охранный зона в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру. Размер охранный зоны подстанции устанавливается согласно высшему классу напряжения подстанции.

8.1.1 Регламенты использования территории охранный зоны объектов электросетевого хозяйства

Запрещается :

- Осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или

юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

– В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

– В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами

и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

– Без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или более 4 метров полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Допускается:

– Доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

– Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются:

а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зеленых насаждениях;

б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением.

– Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать:

а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в лесах;

б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, путем вырубки, обрезки крон деревьев (кустарников) и иными способами;

в) вырубку или обрезку крон деревьев (лесных насаждений), произрастающих на просеках, высота которых превышает 4 метра.

8.2 Охранная зона сетей водопровода, ливневой канализации и бытовой канализации.

В целях предохранения источников водоснабжения от возможного загрязнения в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», на территории проектирования предусматривается организация зоны санитарной охраны водопровода. А также предусмотрена защита фундаментов зданий и сооружений от технических аварий на сетях и объектах водоотведения ливневой и бытовой канализации с соблюдением охранных и санитарно-защитных зон в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89

8.3 Охранная зона газораспределительных сетей

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Таким образом, охранный зона существующих наземных газопроводов на территории проектирования составит 2 м.

8.3.1 Регламенты использования территории охранной зоны газораспределительных сетей

Запрещается:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и

- иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
 - устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
 - огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
 - разводить огонь и размещать источники огня;
 - рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 м;
 - открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
 - набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
 - самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Допускается:

- проведение лесохозяйственных, сельскохозяйственных и других работ, не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 м, при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации;
- хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 м, на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

8.4 Санитарно-защитная зона

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Размеры СЗЗ устанавливаются согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На границе проектируемой территории а так же за границами согласно письма от № СЗЗ отсутствуют.

8.4.1 Регламенты использования территории СЗЗ

Запрещается:

- размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.
- размещать спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
- размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается:

- размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Сводная таблица зоны с особыми условиями использования территорий

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м	
		Существующее положение	Проектные решения
1	Трансформаторные подстанции	-	2
2	Кабельные линии электропередачи 10 кВ	1	1
3	Линии электропередачи кабельные 0,4 кВ	-	1
4	Линии электропередачи воздушные 0,4кВ.	-	2
4	Газопровод распределительный	1	1
5	Сети водоснабжения	-	2
6	Сети водоотведения	-	1
7	Сети ливневой канализации	-	1
8	Локальные очистные сооружения	-	1

9 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

9.1 Анализ факторов риска возникновения и возможных последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Территория проектирования в соответствии с СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» в зоны возможных разрушений, радиоактивного загрязнения и химического заражения не попадает. По данным Главного управления МЧС России по Республике Татарстан территория проектирования к группам территорий по гражданской обороне (ГО) не отнесена, объекты, отнесенные к группам по ГО и потенциально опасные объекты отсутствуют. В качестве наиболее вероятных чрезвычайных ситуаций (ЧС) в мирное время рассматриваются ЧС, вызываемые опасными природными и техногенными процессами, а также ЧС биолого-социального характера.

9.2 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

Возникновение ЧС природного характера возможно в случае неблагоприятных природных явлений (геологических и метеорологических), а также когда деятельность человека оказывает разрушающее воздействие на окружающую природную среду. Основными природными факторами и явлениями, которые могут привести к возникновению ЧС на территории проектирования, являются:

- ураганы, бури, сильный ветер;
- ливневые дожди, град;
- снежные заносы, обледенения, гололед;
- землетрясения.

9.2.1 Ураганы, бури, сильный ветер

Ураган возникает внезапно в областях с резким перепадом атмосферного давления. Скорость урагана достигает 30 м/с и более. Бури являются разновидностью урагана, скорость ветра при бурях немного меньше урагана – 25-30 м/с. Сильные ветра – скорость ветра более 25 м/с. На территории сельского поселения сильные ветра различных видов имеют высокую повторяемость в среднем 1–2 раза в год, что обусловлено природно-географическими особенностями территории. На территории Симферопольского района среднее многолетнее число дней с ветром скоростью 11–14 м/с и более за год составляет 29 дней.

Последствиями прохождения сильных ветров над территорией прогнозируются временные нарушения электроснабжения, нарушение транспортного сообщения из-за падения деревьев и различных конструкций на автомобильные дороги. Возможно прекращение функционирования водозаборов, насосных станций, котельных.

9.2.2 Ливневые дожди, град

Исходя из климатических и инженерно-геологических условий на территории проектирования, ливни, особенно на участках территории с повышенным уровнем грунтовых вод, способны привести к кратковременному подтоплению фундаментов и подземных объемов зданий и сооружений. Результатом подтопления может стать ослабление несущей способности грунтов (просадка грунтов), затопление помещений, расположенных ниже планировочной отметки земли, выход из строя инженерных коммуникаций и технологического оборудования.

9.2.3 Снежные заносы, обледенения, гололед

Снежные заносы могут привести к образованию зон ЧС в результате активного переноса снега с подстилающей поверхности (часто сопровождаемого выпадением снега из облаков) сильным ветром (со средней скоростью ветра не менее 15 м/с) и с метеорологической дальностью видимости не более 500 м продолжительностью не менее 12 часов. Сильные продолжительные снегопады с ветром могут привести к скоплению масс снега, способных стать причиной повреждения (частичного или полного разрушения) конструктивных элементов зданий и нарушению транспортного сообщения.

Перепады температур в сочетании с особыми гидрометеорологическими явлениями в зимний период могут приводить к покрытию различных поверхностей, в том числе воздушных линий электропередач и связи, дорожного покрытия, мокрым снегом или льдом, что в свою очередь может приводить к нарушению функционирования инженерных систем и дорожно-транспортным происшествиям. Согласно СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», на территории проектирования нормативная толщина стенки гололеда составляет 10 мм.

9.3 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера

ЧС техногенного характера могут возникнуть в случае аварии на автомобильном или железнодорожном транспорте и на инженерных объектах. Потенциально опасные объекты на территории проектирования и рядом с ней отсутствуют и их размещение не планируется.

9.4 Аварии (прекращение функционирования) на инженерных объектах

Возникновение наиболее опасных аварий, способных привести к нарушению функционирования систем жизнеобеспечения, связано в большинстве случаев с отказом оборудования по причине технического износа, ошибками персонала, а также в следствии опасных природных процессов и явлений.

При авариях на сетях электро-, тепло-, водоснабжения и канализации будет нарушена нормальная жизнедеятельность населения сельского поселения. Наиболее часты аварии на разводящих сетях, насосных станциях, напорных башнях. При авариях на коллекторах канализационных сетей фекальные воды могут попасть в грунтовые воды и водопроводные сети, что приведет к инфекционным и другим заболеваниям населения. При отсутствии электроэнергии, прекращается подача воды и тепла, нарушается работа предприятий и организаций. При авариях на теплотрассах, в котельных и разводящих сетях часть населения, предприятия и организации могут остаться без тепла.

9.5 Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

9.5.1 Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного характера

Мероприятия по защите от опасных метеорологических явлений

Защита от ветрового воздействия – элементы зданий и сооружений рассчитываются на восприятие ветровых нагрузок при максимальных скоростях ветра, согласно ветровому районированию СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», конструкции и элементы зданий и сооружений должны быть рассчитаны на нормативное воздействие ветрового давления не менее 0,30 кПа.

Защита от сильных морозов – теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкция теплоизоляции коммуникаций тепло-, газо- и отвечающая строительным нормам.

Мероприятия по защите от снежных заносов и гололедных явлений – расчистка территорий от снега и обработка автомобильных дорог противогололедными средствами. При прогнозировании неблагоприятных метеорологических условий все коммунальные и обслуживающие службы должны находиться в повышенной готовности.

При проектировании зданий и сооружений предусматриваются технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий опасных природных процессов. Приведённые выше мероприятия должны реализовываться на стадии проектирования конкретных объектов и сооружений.

Для обеспечения защиты зданий и сооружений от подтопления грунтовыми или дождевыми водами предусматривается система дренажа и ливневой канализации. Пропускная способность системы дренажа должна рассчитываться с учетом приема максимального количества дренажных вод. Повышение грунтовых вод изменяет гидрогеологические свойства и несущую способность почв, для обеспечения необходимой устойчивости и безопасности проектируемых зданий и сооружений должны предусматриваться такие мероприятия как гидроизоляция фундаментов, использование свай, сплошной (плитный) фундамент. Для усиления несущей способности поверхностных грунтов на участках нового строительства предусматривается замена ослабленных грунтов на грунты с более высокой несущей способностью.

9.6 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии со статьей 76 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях городского округа определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 20 минут.

Пожарную безопасность на территории проектирования обеспечивается за счет сил и средств дислоцируемых в г. Альметьевске, а именно: Пожарная часть № 15 МЧС России », расположенной по ул. Радищева, д. 73, а также Пожарная часть № 65 МЧС России по ул. Юнуса Аминова, д.5 . Минимальное расстояние от которых по дорогам общего пользования до территории проектирования составляет до 2-5 км или 4-10 мин. С учетом средней скорости пожарного автомобиля 60 км/ч вне границ населенных пунктов и 40 км/ч в населенных пунктах, а также времени на сбор и выезд пожарной команды, можно сделать вывод, что территория проектирования охвачена нормативной зоной временной доступности первого подразделения пожарной охраны. Строительство новых объектов пожарной охраны проектом планировки не предполагается.

9.7 Противопожарное водоснабжение

На территории проектирования должны быть предусмотрены источники наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения.

К источникам наружного противопожарного водоснабжения относятся:

- наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами;

Потребность в противопожарном запасе воды смотреть в разделе водоснабжение.

10 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на улучшение качества окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов для устойчивого развития территории, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

10.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Санитарная охрана и оздоровление воздушного бассейна обеспечивается комплексом защитных мер технологического, санитарно-технического и планировочного характера.

Основными мероприятиями по снижению загрязнения атмосферного воздуха являются:

- благоустройство, озеленение проектируемой территории в целом, в целях защиты прилегающей жилой застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, повышения влажности воздуха, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа;
- ограничение движения большегрузного транспорта в пределах проекта планировки по дорогам без твердого покрытия.

10.2 Мероприятия по охране почв и подземных вод

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод в границах проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- инженерная подготовка территории, планируемой к застройке;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий;
- проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей;
- организация контроля уровня загрязнения грунтовых вод. Рекультивации подлежат земли, нарушенные при:
- строительстве и прокладке инженерных сетей различного назначения;
- ликвидации последствий загрязнения земель.

Для предотвращения загрязнения и разрушения почвенного покрова предполагается ряд мероприятий на проектируемой территории:

- контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель;
- проведение работ по мониторингу загрязнения почвы на селитебных территориях;
- усиление контроля за использованием земель и повышение уровня экологических требований к деятельности землепользователей.

10.3 Мероприятия по охране окружающей среды от электромагнитных излучений

Защита от электромагнитных полей и излучений регламентируется Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», а также рядом нормативных документов.

Источником электромагнитного излучения на территории проекта планировки являются трансформаторные подстанции.

В соответствии с п. 4.2.131. Правил устройства электроустановок (ПУЭ-7) расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м. при условии обеспечения доступности нормальных уровней звукового давления (шума).

10.4 Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума

Единственный источник шума на территории проекта планировки – автомобильная дорога, проходящая вдоль участка ул. Монтажная. Сильного шумового дискомфорта по ул. Булгар не наблюдается.

Для снижения уровней звука на близлежащей территории следует применять экраны, размещаемые между источниками шума и защищаемыми от шума объектами.

В качестве экранов следует применять зеленые насаждения.

Зеленые насаждения играют большую роль в борьбе с шумом. Располагаемые между источником шума и жилыми домами, участками для отдыха и спорта зеленые насаждения снижают уровень шума на 5-10%.

При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником.

Полосы зеленых насаждений должны предусматриваться из пород быстрорастущих деревьев и кустарников, устойчивых к антропогенным воздействиям и произрастающих в соответствующей климатической зоне.

Для уменьшения шумового дискомфорта на территории проекта планировки предлагается:

озеленение зон между жилой застройкой и объектами транспортной инфраструктуры; использование при реконструкции и новом строительстве специальных шумозащитных окон.

10.5 Мероприятия по санитарной очистке

Решение вопросов охраны окружающей среды требует выполнения на современном уровне комплекса мероприятий по совершенствованию схемы санитарной очистки и уборки территории.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов;
- сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов (подлежат учету и отдельному обеззараживанию);
- обезвреживание и утилизация всех отходов;
- уборка территорий от мусора, смета, снега.

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки:

- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет);

- установка современных евроконтейнеров;
- выявление захламлённых мест с последующей рекультивацией территории.

На территории общего пользования предусмотрены площадки для установки контейнеров.

11 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки, объектов, коммерческого и социально-бытового обслуживания, а также необходимые для их функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Реализация проекта предполагается в три этапа. В состав каждого этапа, отражающего очередность планируемого развития территории, входят мероприятия по проектированию и

реализация проекта предполагается в три этапа. В состав каждого этапа, отражающего очередность планируемого развития территории, входят мероприятия по проектированию и строительству объектов капитального строительства.

Очередность реализации проекта связана с последовательным строительством и вводом в эксплуатацию объектов, этапы реализации проекта разделены таким образом, чтобы каждый последующий этап строительства позволял эксплуатацию ранее возведенных объектов, а также исходя из принципа формирования необходимой инфраструктуры для поэтапного развития проекта

Очередность планируемого развития территории отражена в таблице текстовых материалов основной части проекта планировки территории.

12 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь территории в границах проекта планировки:	га	8,7	8,7
1.2	Площадь разрабатываемой территории в красных линиях:	га	5,82	5,82
в том числе:				
1.2.1	Жилого назначения	га	-	1,34
в том числе:				
1.2.1.1	Многоэтажные жилые дома	га	-	1,065
1.2.2	Много уровневый паркинг	га	-	0,125
1.2.3	ТБК	га		0,150
1.2	Из общей площади проектируемой территории	га		1,79
из них:				
1.4.1	Зеленые насаждения	га	-	-
1.4.2	Площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения	га	-	0,395
1.4.3	Улицы, дороги, проезды, площади	га	-	-
1.5	Коэффициент застройки Жилой зоны		-	0,23
1.6	Коэффициент плотности застройки Жилой зоны		-	1,18
1.7	Максимальный процент застройки участка	%	Согласно ПЗЗ 20 %	Необходимо 25%
2	НАСЕЛЕНИЕ			

2.1.	Численность населения	чел.	-	1918
2.2.	Плотность населения	чел/га.	-	286
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов	Тыс.кв.общей площади квартир	-	67130
3.3.	Количество квартир	штук	-	1057
3.4.	Новое жилищное строительство всего, в т.ч.:			
	- многоэтажное	Тыс.кв.м.общей площади квартир	-	67130

13 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

13.1 Введение. Цели и задачи разработки проекта межевания территории

Проект межевания территории, выполняется на территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, на территории земельных участков ограниченные улицами Булгар, Монтажная гаражными массивами Приозерный и Заря, в соответствии с постановлением Исполнительного комитета Альметьевского муниципального района № 1870 от 17.12.2020 г., проект подготовлен ООО «Полис-Инвест+» на основании письма и по заданию Заказчика ООО «Планета».

Площадь в границах проектирования – 8,7 га

Документация по планировке территории выполнена с учётом положений действующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также нормативов градостроительного проектирования:

-Генеральный план города Альметьевска утвержденный решением Альметьевского городского Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 г. № 42

-Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Альметьевск» Альметьевского муниципального района Республики Татарстан № 366 от 25 декабря 2009 г. ..

-Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Татарстан, от 23.12.2019 г., №101/19-ПР.

Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Границы таких земельных участков определяются с учетом планировочных решений и красных линий, установленных проектом планировки территории.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Проект межевания территории выполнен в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН).

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

Результаты реализации решений по межеванию территорий с установлением обоснованных и корректных границ земельных участков ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, в частности, на увеличение доходов сельского поселения, связанных с недвижимостью, и прироста ежегодных поступлений в местный бюджет в виде платы за землю, а также защиту прав собственников недвижимости и защиту общественных интересов за счет формирования земельных участков общего пользования.

Результаты инженерных изысканий

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории выполнена в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий:

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2020 году. Отчет инженерно- геодезических изысканий представлен в материалах «Исходные данные».

Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно-геологических изысканий представлен в материалах «Исходные данные»

Инженерно-гидрометеорологические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно-гидрометеорологических изысканий представлен в материалах «Исходные данные»

Инженерно-экологические изыскания выполнены ООО «Изыскатель +» в 2021 году. Отчет инженерно-экологических изысканий представлен в материалах «Исходные данные»

Общая характеристика территории

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) территория, рассматриваемая проектом планировки и межевания, располагается в границах кадастрового квартала 16:45:050107: Характеристика земельных участков представлена в таблице ниже.

Ведомость существующих земельных участков*

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования по документу	Площадь кв. м	Форма собственности	Статус объекта/ Ограничения, обременения
16:45:050107:427	Для индивидуальной жилой застройки	602	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9164	Для индивидуальной жилой застройки	604	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9153	Для индивидуальной жилой застройки	726	Общедолевая собственность	Учтенный
16:45:050107:605	Для индивидуальной жилой застройки	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:606	Для объектов общественно-делового значения	3480	Общедолевая собственность	Учтенный
16:45:050107:9430	Для индивидуальной жилой застройки	1115	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9165	Для индивидуальной жилой застройки	608	Общедолевая собственность	Учтенный
16:45:050107:9154	Для индивидуальной жилой застройки	608	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9149	Для индивидуальной жилой застройки	1160	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9495	Для индивидуальной жилой застройки	576	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9494	Для индивидуальной жилой застройки	584	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:614	Для размещения промышленных объектов	2348	Частная собственность	Учтенный

16:45:050107:424	Для индивидуальной жилой застройки	601	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9533	Для индивидуальной жилой застройки	607	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9534	Для индивидуальной жилой застройки	611	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9166	Для индивидуальной жилой застройки	608	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9148	Для индивидуальной жилой застройки	608	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9155	Для индивидуальной жилой застройки	1161	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9161	Для индивидуальной жилой застройки	1161	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:607	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	1499	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:118	-	1526,19	ПБП	Учтенный
16:45:050107:119	-	882,8	ПБП	Учтенный
16:45:050107:9359	Для размещения объектов дорожного сервиса	47	-	Учтенный
16:45:050107:608	Для размещения промышленных объектов	936	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9592	Для размещения производственных зданий	974	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9591	Для размещения производственных зданий	2081	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:611	Для размещения промышленных объектов	2222	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:613	Для размещения складских помещений	6141	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9158	Для среднеэтажной застройки	6034	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9864	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	14765	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9171	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9151	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9168	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9162	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9169	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9163	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9170	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9156	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9157	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная	Учтенный

			собственность	
16:45:050107:9160	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9152	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный
16:45:050107:9172	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	1612	Частная собственность	Учтенный

Примечание: * - согласно сведениям публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

В границах проектирования отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий.

В границах проектирования отсутствуют границы территорий объектов культурного наследия.

В границах проектирования отсутствуют лесные участки.

В границах проектирования отсутствуют ранее утвержденные проекты межевания территории.

Проектные решения

Проект межевания территории разработан на основании решений проекта планировки территории.

В границах проектируемой территории образованы земельные участки с целью размещения объектов капитального строительства в соответствии с решениями проекта планировки территории.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 23573 кв.м.

Целью проекта межевания является образование земельных участков и изменение разрешенного вида использования.

Таким образом в проекте межевания территории предусмотрены решения по образованию земельных участков с изменением одного основного вида разрешенного использования на другой основной вид, согласно ПЗЗ, для размещения соответствующих объектов строительства.

Перечень образуемых земельных участков с указанием их характеристик приведен в таблице ниже.

Перечень образуемых земельных участков

№ П.п.	Кадастровый номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки, площадь	Площадь земельного участка,	Вид разрешенного использования земельного участка
1	16:45:050107:3У1	Путем перераспределения	16:45:050107:614 Для размещения промышленных объектов 2343 кв.м. и ЗОП	678 кв.м.	Торгово-бытовой комплекс
2	16:45:050107:3У2	Путем перераспределения	16:45:050107:607 многоквартирные дома не выше 4 этажей 1499 кв.м. и ЗОП	1079 кв.м	Многоквартирные жилые дома не выше 9 этажей
3	16:45:050107:3У3	Путем перераспределения	16:45:050107:608 936 кв.м. и ЗОП	916 кв.м	Гостиница
4	16:45:050107:3У4	Путем объединения и последующего раздела образованного ЗУ	16:45:050107:9591 2081 кв.м. Для размещения производственных зданий 16:45:050107:9592 Для размещения производственных зданий 974 кв.м.	2439 кв.м.	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей
5	16:45:050107:3У5	Путем перераспределения ЗУ	16:45:050107:611 Для размещения промышленных объектов 2221 кв.м.	1876 кв.м.	Торгово-бытовой комплекс

6	16:45:050107:ЗУ6	Путем раздела ЗУ	16:45:050107:613 Для размещения складских помещений 6141 кв.м.	4765 кв.м.	Многоуровневый паркинг
7	16:45:050107:ЗУ7	Путем объединения ЗУ :9158 и части ЗУ образованного в результате раздела ЗУ : 613	16:45:050107:9158 Среднеэтажная жилая застройка 6034 кв.м. и части 16:45:050107:613 Для размещения складских помещений 6141 кв.м.	7411 кв.м.	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей
8	16:45:050107:ЗУ8	Путем объединения ЗУ	16:45:050107:9864 14765 кв.м. 16:45:050107:9171 1612 кв.м 16:45:050107:9151 1612 кв.м 16:45:050107:9168 1612 кв.м 16:45:050107:9162 1612 кв.м 16:45:050107:9169 1612 кв.м 16:45:050107:9163 1612 кв.м 16:45:050107:9170 1612 кв.м 16:45:050107:9156 1612 кв.м 16:45:050107:9157 1612 кв.м 16:45:050107:9160 1612 кв.м 16:45:050107:9152 1612 кв.м 16:45:050107:9172 1612 кв.м	3 4109 кв.м.	Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на 10 %. Отсюда можно сделать вывод о возможности изменения границ образуемых земельных участков относительно проекта межевания территории при осуществлении государственного кадастрового учета, но не более чем на 10 %, при наличии обоснования такого изменения.

Реализация проектных решений

Реализация проектных решений, указанных на чертеже межевания территории, предполагается в один этап любыми возможными способами на усмотрение кадастрового инженера, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе перераспределение, образование, раздел, объединение. Кадастровые работы предполагается проводить в том числе в соответствии с Письмами Росреестра России от 19.09.2018 № 14-09458-ГЕ/18 и от 31.10.2017 № 14-12831-ГЕ/17.

Результатом проекта межевания территории является полностью разграниченная на земельные участки территория проектирования. Решения проекта межевания территории должны быть положены в основу комплексных кадастровых работ, проведение которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2007 № 221 «О кадастровой деятельности».

Границы публичных сервитутов

В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания подлежат отображению границы публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории сведения о публичных сервитутах в Едином государственном реестре недвижимости в границах проектирования отсутствуют.

Границы земельных участков в проекте межевания территории определены с учетом обеспечения беспрепятственного доступа к ним с территорий общего пользования.

Для инженерных сооружений рекомендовано установление охранных зон, режим использования которых включает в том числе обеспечение доступа к объектам инженерной инфраструктуры в целях их обслуживания и ремонта. Установление охранных зон осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным федеральным законодательством. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий должны быть переданы в Единый государственный реестр недвижимости.

Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проекта планировки территории зоны с особыми условиями использования представлены санитарно-защитными зонами, охранными зонами и санитарными разрывами объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Перечень нормативных правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры и режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160;
- Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»
- Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 (ред. от 21.12.2018) "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно- защитных зон"

6.1 Основные технико – экономические показатели проекта межевания

	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Общая площадь территории в границах проектируемой территории, в том числе:	га	8,7	8,7
1.1	Территория многоэтажной жилой застройки	га	5,82	5,82
1.2		га		

Каталог координат границ формируемых земельных участков

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ1		
Площадь земельного участка = 678 м ²		
Разрешенное использование: Торгово-бытовой комплекс		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375937.71	2316284.06
2	375929.99	2316301.03
3	375897.88	2316285.58
4	375906.85	2316267.87
1	375937.71	2316284.06

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ2		
Площадь земельного участка = 1079 м ²		
Разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома не выше 9 этажей		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375861.51	2316239.08
2	375850.87	2316260.15
3	375825.93	2316247.39
4	375810.66	2316239.73
5	375821.71	2316218.00
6	375836.81	2316226.00
1	375861.51	2316239.08

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ3		
Площадь земельного участка = 916 м ²		
Разрешенное использование: Гостиница		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375809.42	2316242.17
2	375781.29	2316229.00
3	375791.12	2316201.80
4	375821.71	2316218.00
5	375810.66	2316239.73
1	375809.42	2316242.17

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ4		
Площадь земельного участка = 2439 м ²		
Разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375782.83	2316197.41
2	375770.92	2316220.99
3	375693.08	2316183.94
4	375694.22	2316181.42
5	375706.54	2316157.02
6	375734.82	2316171.99
7	375760.70	2316185.69
1	375782.83	2316197.41

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ5		
Площадь земельного участка = 1876 м ²		
Разрешенное использование: Торгово-бытовой комплекс		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375694.22	2316181.42
2	375645.71	2316159.56
3	375662.16	2316121.14
4	375693.53	2316144.47
5	375691.39	2316148.99
6	375706.54	2316157.02
1	375694.22	2316181.42

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ6		
Площадь земельного участка = 4765 м ²		
Разрешенное использование: Многоуровневый паркинг		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375640.48	2316050.42
2	375626.10	2316082.12
3	375621.83	2316091.16
4	375662.16	2316121.14
5	375693.53	2316144.47
6	375720.84	2316086.94
1	375640.48	2316050.42

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ7		
Площадь земельного участка = 7411 м ²		
Разрешенное использование: Многоквартирные жилы дома выше 9 этажей		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375727.18	2316073.59
2	375738.29	2316078.88
3	375763.37	2316023.77
4	375674.68	2315981.91
5	375666.60	2315998.64
6	375662.29	2316002.37
7	375647.25	2316035.51
8	375640.48	2316050.42
9	375720.84	2316086.94
1	375727.18	2316073.59

Условный номер земельного участка 16:45:050107:ЗУ8		
Площадь земельного участка = 34109 м ²		
Разрешенное использование: Многоквартирные жилы дома выше 9 этажей		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375963.24	2316117.86
2	375949.23	2316148.30
3	375898.45	2316258.64
4	375787.85	2316200.07
5	375691.39	2316148.99

6	375727.18	2316073.59
7	375738.29	2316078.88
8	375763.37	2316023.77
9	375883.99	2316080.70
10	375902.79	2316089.54
11	375958.88	2316115.90
12	375959.29	2316116.09
1	375963.24	2316117.86

Каталог координат границ проектируемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	375674.69	2315981.90
2	375963.27	2316117.82
3	375898.63	2316258.64
4	375960.28	2316285.93
5	375949.07	2316325.93
6	375757.08	2316232.27
7	375593.44	2316152.43
8	375662.44	2316001.86
9	375666.66	2315999.00
1	375674.69	2315981.90