



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 13 » сентября 2018 г.

г. Альметьевск

**КАРАР**

№ 70

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для объекта: «Жилая застройка квартального типа на участке, ограниченном улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов в г. Альметьевск»

В соответствии со ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 14, 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры, рассмотрев протокол и заключение по результатам публичных слушаний об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для объекта: «Жилая застройка квартального типа на участке, ограниченном улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов в г. Альметьевск»,

**ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории для объекта: «Жилая застройка квартального типа на участке, ограниченном улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов в г. Альметьевск» (Приложение №1).

2. Правовому управлению исполнительного комитета района (Ханнанова А.Б.) опубликовать настоящее постановление в газете «Альметьевский вестник» и разместить на «Официальном портале правовой информации Республики Татарстан (PRAVO.TATARSTAN.RU)».

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя исполнительного комитета по строительству Мухаметзянова А.А.

Руководитель  
исполнительного комитета города



Л.Ф. Валеев

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением исполнительного комитета  
города Альметьевска  
от «13» сентября 2018 г. № 70

**«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск, в  
границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена»**

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением исполнительного комитета  
города Альметьевска  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск, в  
границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена»**



ООО «ОФИС ДЕ» / OFFICE DE Architects

ЮРИДИЧЕСКИЙ И ПОЧТОВЫЙ АДРЕС:  
420088, РОССИЯ, Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЗУР-УРАМ 1А.  
ТЕЛЕФОН: +7 (843) 2401107

ИНН/КПП: 1660265069 / 166001001; Р/С № 40702810500000006713  
В АО «ИК БАНК» Г.КАЗАНЬ БИК 049209767, К/С 30101810900000000767

№ СРО-П-098-23122009 от 1.06.2017 / ISO 9001 / РПО

Заказчик - ПАО «Татнефть» им. В.Г. Шашина

**«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск, в  
границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена»**

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

Проект планировки и проект межевания территории

Том 1

Проект планировки

№0020/29-42 / 1804237-ПП

Изм.	№ док.	Подпись	Дата



ООО «ОФИС ДЕ» / OFFICE DE Architects

ЮРИДИЧЕСКИЙ И ПОЧТОВЫЙ АДРЕС:  
420088, РОССИЯ, Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЗУР-УРАМ 1А.  
ТЕЛЕФОН: +7 (843) 2401107

ИНН/КПП: 1660265069 / 166001001; Р/С № 40702810500000006713  
В АО «ИК БАНК» Г.КАЗАНЬ БИК 049209767, К/С 30101810900000000767

№ СРО-П-098-23122009 от 1.06.2017 / ISO 9001 / РПО

Заказчик - ПАО «Татнефть» им. В.Г. Шашина

**«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск, в  
границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки и проект межевания территории

Том 1

Проект планировки

№0020/29-42 / 1804237-ПП

Управляющий

Главный инженер проекта



Д.А.Куликов

С.А.Спиридонов

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

**ПРИЛОЖЕНИЕ к Постановлению  
Главы МО г. Альметьевск  
от 24 января 2018 г. № 103**

# **Пояснительная записка**

к проекту планировки территории в границах  
муниципального образования г. Альметьевск,  
Республики Татарстан.

**Том 1**

**Основная часть (утверждаемая)**

**Казань, 2018 г.**

**Содержание**

<b>№ главы</b>	<b>Наименование главы</b>	<b>Номера страниц</b>
	Введение	3
1.	Размещение проектируемой территории в структуре городского поселения г.Альметьевска	4
2.	Использование территории в период подготовки проекта планировки	4
3.	Архитектурно-планировочная организация территории	5
4.	Размещение и обоснование объемов объектов капитального строительства жилого, административно-делового, социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектов транспорта	7
4.1.	Объекты жилого назначения	7
4.2.	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения	10
4.2.1.	Объекты образования и воспитания	13
4.2.2.	Объекты административно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения	14
4.3.	Объекты транспорта	17
5.	Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	20
5.1.	Организация стока поверхностных вод	20
5.2.	Вертикальная планировка	21
5.3	Водоснабжение	22
5.4	Водоотведение	24
5.5.	Санитарная очистка	24
6.	Санитарно-защитные зоны на проектируемой территории.	25
7.	Основные технико-экономические показатели	26

**Приложение 1: координаты узловых точек красных линий**

**Приложение 2: координаты узловых точек границ земельных участков**



## Графические материалы

№ п/п	Наименование карты	Масштаб
1	Основной чертеж, включающий: красные линии и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000
2	Разбивочный чертеж красных линий	1:1000
3	Схема инженерного обеспечения территории	1:1000
4	Карта границ территориальных зон	1:2000

### ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории объекта: «Жилая застройка квартального типа для участка, ограниченного улицами Полевая, Автомобилистов, Герцена в г. Альметьевск» разработан в 2018 году на основании постановления Руководителя исполнительного комитета Альметьевского муниципального района «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории для объекта: «Жилая застройка квартального типа на участке, ограниченном улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов в г. Альметьевск» № 103 от 24 января 2018 г., технического задания на подготовку проекта планировки и межевания территории «участка ограниченного улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов» и в соответствии с

- топосъемка М1:500, предоставленная Заказчиком в марте 2018 г;
- кадастровый план земельного участка 16:45:040103:2360;
- кадастровый план земельного участка 16:45:040103:2362;
- свидетельство о государственной регистрации права.

Настоящий проект разработан на топографической съемке М 1: 500, (Договор № 003ТГЭ/18 от 06.03.2018 г.) в местной системе координат (МСК-16) и Балтийской системе высот.

Данная работа выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации.

## **1. РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Г.АЛЬМЕТЬЕВСК**

Проектируемая территория расположена в центральной части г. Альметьевск на главной городской оси улицах Ленина и Герцена. К северу от участка проходит магистральная улица общегородского значения 2-категории - Герцена. К западу от проектируемой территории располагается жилая улица - Автомобилистов, к югу участок выходит к магистральной улице районного значения - Полевая. Рассматриваемый участок находится в районе развитых транспортных связей, с главным коридором общественного транспорта (троллейбус, автобус). Рассматриваемый участок с западной стороны контактирует с автовокзалом.

Центр города и развитая транспортная инфраструктура придает участку наибольшую инвестиционную привлекательность.

## **2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Территория проекта планировки сформирована из двух земельных участков, находящихся в собственности заказчика и нескольких малых участков, подлежащих выкупу, после чего готовятся для комплексного освоения в целях строительства жилья эконом-класса и объектов социальной инфраструктуры.

Общая площадь территории в границах проекта планировки – 74000 кв.м. Территория не свободна от застройки, застроена складскими помещениями.

К восточной части площадки примыкает территория головного автотранспортного предприятия ОАО «АПОПАТ», с юго-западной части ОАО «Альметьевск-водоканал, с северной, здания организаций торговли, с размещенными в них торговыми организациями: «Перекресток», «Апельсин», ЕвроДом».

Таблица 1

***Баланс территории (существующее положение)***

<b>Наименование территории</b>	<b>га</b>	<b>%</b>
Территория в проектных границах в том числе:	7,40	100,00
Неиспользуемые территории	-	-
Природные территории (зеленые насаждения)	-	-
Территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	-	-

### **3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В основу принципа организации пространства заложено традиционное деление территории на структурные единицы городского пространства – кварталы, жилые дворы, улицы, проезды. Целью проектирования является образование элемента планировочной структуры под строительство жилья эконом-класса и объектов социальной инфраструктуры.

Проект предполагает установление красных линий, определяет границы зоны жилой застройки (**Приложение 1: координаты узловых точек красных линий**). В результате планирования территории из двух участков, находящихся в собственности и нескольких выкупаемых участков, будет сформировано два земельных участка для жилищного строительства общей площадью 74000 кв.м. (**Приложение 2: координаты узловых точек границ земельных участков**).

Существующая транспортная структура, обеспечит надежную связь проектируемого участка с городской средой, жилыми районами города.

Рассматриваемая территория разделена на 6 частей-дворов и свободных пространств с жилой и общественной застройкой. Проектируемая жилая застройка представлена 6-ю многоквартирными 7 - 9 этажными, (14-эт., как вариант), жилыми домами, а также двухэтажным детским садиком. В первые этажи жилых домов встроены объекты общественного назначения, включая объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, поликлиники, раздаточный пункт молочной кухни, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, связи.

Во вновь планируемом квартале сформированы четыре почти одинаковые группы жилых 7-этажных домов, которые создают оригинальный ритм и своеобразную симметричную композицию жилого образования, придавая городской застройке неповторимый фоновый силуэт. Жилые группы размещены по углам относительно квартала. Помимо этого, по оси симметрии квартала, с разносом в разные стороны размещены два одинаковых 9-этажных, (14-эт., как вариант), жилых дома-акцента, усиливающие силуэт. Вдоль проезжих частей улиц разместятся парковочные места, данное планировочное решение позволяет максимально удалить жилые дома от внешних дорог, что способствует созданию наиболее благоприятных условий проживания.

К данной группе жилых домов запроектирован детский сад вместимостью 154-места, а также плоскостные, многоэтажный и подземный паркинги, что придаст определенный комфорт условиям проживания жителей квартала. Общеобразовательная школа (СОШ-3), расположенная в северной части от участка частично обеспечивает потребность жителей прилегающей территории, учтенная проектом планировки территории «участка ограниченного улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов».

Главной планировочной осью жилого образования является ось между двумя проездами, проходящая в меридианном направлении и проездом в параллельном направлении, на которые сориентированы дворовые пространства жилых групп, а также межквартальные пешеходные связи, увязанные с остановками общественного транспорта.

Основные въезды на территорию проекта планировки организованы со стороны улицы Полевая и со стороны улицы Герцена на улицу Автомобилистов, а с нее на вновьформируемый квартал.

Для хранения автомобилей жителей запроектированы открытые автостоянки при жилых группах, многоэтажный паркинг на 324 автомобиля и подземный паркинг на 400 машино-места.

#### **4. РАЗМЕЩЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕМОВ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО, СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО, КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТА**

##### **4.1. Объекты жилого назначения**

На проектируемой территории предполагается разместить 6 многоквартирных жилых домов семи и девяти этажей. Есть вариант с размещением 14-этажных домов, для чего необходимо предусмотреть зонирование квартала из ЖЗ в Ж4.

Общая площадь квартир планируемой жилой застройки ориентировочно составит 111,38 тыс.кв.м.

Расчетная численность населения проектируемой территории составит 3650 человек.

Расчетная жилищная обеспеченность составит 18 кв.м общей площади на 1 человека.

Территория проекта планировки составляет 7,40 га.

Таблица 2

## Характеристика проектируемой жилой застройки

№ квартала	№ дома	Количество секций			Этажность	Общая площадь квартир (кв.м)	Кол-во квартир	В т.ч.					Площадь встроенных нежилых помещений 1-го этажа (кв.м)	Население, человек
		угловая	рядовая	башня				студия-комн.	одно-комн.	двух-комн.	трёх-комн.	четырёх-комн.		
1	1	4	4	-	7	17468,00	264	2	26	118	118	-	2493,20	970
	2	-	-	1	9	4134,60	56	-	9	39	-	8	524,00	230
	3	-	-	1	9	4134,60	56	-	9	39	-	8	524,00	230
	4	4	4	-	7	17468,00	264	2	26	118	118	-	2365,40	970
	5	4	4	-	7	17468,00	264	2	26	118	118	-	2493,20	970
	6	2	3	-	7	5088,10	156	1	25	71	59	-	1387,60	280
<b>ИТОГО</b>						<b>65761,30</b>	<b>1060</b>	<b>7</b>	<b>121</b>	<b>503</b>	<b>413</b>	<b>16</b>	<b>9787,40</b>	<b>3650</b>

Число жителей многоквартирных домов рассчитано в соответствии с СП 42.13330.2011, исходя из обеспеченности общ.пл./чел. равной 18 кв.м/чел.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).

$$Kz = Sz / Sy$$

где  $Kz$  - коэффициент застройки;

$Sz$  - площади, занятые под зданиями и сооружениями в микрорайоне;

$Sy$  – площадь участка (квартала, микрорайона).

Таким образом,  $Kz = 15529 / 74000 = 0,21$  (не более 0,4).

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений (по внешним параметрам зданий) к площади участка (квартала).

$$Kp = So / Sy$$

где  $Kp$  - коэффициент плотности застройки;

$So$  – общая площадь зданий и сооружений на территории микрорайона

$Sy$  – площадь участка (квартала).

Таким образом,  $Kp = 111380 / 74000 = 1,51$  (не более 1,2).

Плотность застройки выше нормы и должно согласовываться в особом порядке.

Зоны объектов жилого назначения. Зона жилой застройки представлена многоквартирными жилыми домами 7 и 9 этажей, (14-эт., как вариант). Центральная часть участка сформирована двумя отдельно стоящими 9-этажными, (14-эт., как вариант) домами и детским садиком, а по периметру замкнутыми жилыми группами, состоящей из 3-х 8-ми секционных, семиэтажных жилых домов и 1-го 5-ти секционного. Жилые дома, размещаемые по периметру участка, имеют дворы без машин. Между группами жилых домов предусмотрены пешеходные зоны с озелененными участками. Расположение жилых домов способствует формированию компактных прямоугольных в плане дворов. В отличие от традиционного решения дворовых пространств с необходимым набором всех площадок для жителей домов, данным проектом предусмотрено размещение в планируемых пешеходных зонах площадок для отдыха и для игр детей. Такой подход к организации жилых дворов позволит, с одной стороны, решить вопросы изоляции детских

«шумовых» зон, с другой – обеспечить безопасность детей на игровых площадках, расположенных вблизи внутридворовых проездов. В-третьих, расширит возможности общения с жителями соседних домов.

В границах проекта планировки на перспективу предусмотрена возможность перевода части жилой зоны ЖЗ, в жилую зону Ж4 (увелечение этажности до 14-этажей), как было описано выше.

#### **4.2. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения**

В разрабатываемом проекте планировки обеспечена совместимость размещаемых объектов с окружающей средой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения. Учитывая то, что проектирование ведется внутри существующей застройки, частично социальное обслуживание вновь размещаемого населения ложится на существующую сеть социального обслуживания города Альметьевска.



**Необходимые мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норматив	Потребная мощность	Примечание
1	Детские дошкольные учреждения	мест	80 мест на 1000 жителей	292	Детский сад на 154 мест, (Детский сад на 154 мест)
2	Общеобразовательные школы	мест	172 места на 1000 жителей	628	Общеобразовательная школа на 650 мест
3	Внешкольные учреждения	мест	120% школьников	754	Учреждения дополнительного образования детей предложено разместить при школе с учетом обучения во вторую смену
4	Поликлиники	пос. в смену	18,15 пос/см. на 1000 человек	66	Поликлиники и раздаточный пункт детской молочной кухни предлагается разместить на первом этаже жилого дома
5	Раздаточные пункты детских молочных кухонь	м <sup>2</sup> общей площади	0,3 м <sup>2</sup> на 1 ребенка до года	1 (1,1)	
6	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м <sup>2</sup> общей площади	70 м <sup>2</sup> на 1000 человек	256	Предлагается размещение в общественном центре и на первых этажах жилых домов
7	Помещения для организации досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> общей площади	60 м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	219	
8	Библиотеки		4000 экз на 1000 жит	14600	
9	Аптеки	объектов	1 на 10 тыс. жителей	1 (0,4)	
10	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, в т.ч.:	м <sup>2</sup> торговой площади	100 м <sup>2</sup> на 1000 человек	365	
	- продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70 кв. м на 1000 чел.	256	
	- непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	30 кв. м на 1000 чел.	109	
11	Предприятия общественного питания	посадочных мест	8 на 1000 человек	29	
12	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2 на 1000 человек	7	

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норматив	Потребная мощность	Примечание
13	Отделение связи I- II гр.	объект	1 на 20 тыс. человек	1 (0,2)	
14	Приемный пункт прачечной, химчистки	объект	один объект на жилую группу	1	
15	Отделения сбербанка	опер. мест	1 на 3000 человек	1	
16	ЖЭУ	объект	1 объект на микрорайон: 1 на 20 тыс. человек	1 (0,2)	
17	Химчистки	кг в смену	4 кг на 1000 человек	15	
18	Прачечная	кг в смену	10 кг на 1000 человек	37	
19	Пункт приема вторичного сырья	объектов	1 на микрорайон	1	

#### **4.2.1. Объекты образования и воспитания**

Необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах для расчетного населения проектируемой территории рассчитывается на основании Республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Татарстан (Утв. Постановлением Кабинета Министров № 1071 от 27.12.2013 г), согласно которому потребность в детских садах составит 80 мест на 1000 жителей, а потребность в общеобразовательных школах – 172 места на 1000 жителей.

Таким образом, необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях на расчетный срок составит 292 мест, в школах – 628 мест.

Согласно с Республиканскими нормативами градостроительного проектирования Республики Татарстан, суммарная вместимость учреждений дополнительного образования детей должна составлять 120% от числа занимающихся в общеобразовательных школах, т.е. 754 места. Учреждения дополнительного образования детей предложено разместить при школах с учетом обучения во вторую смену.

Для полного обеспечения планируемого населения, на территории проекта планировки необходимо разместить:

- 1) - два детских сада по 154 места каждый;
  - общеобразовательную школу на 650 учащихся.
- 2) в разрабатываемом квартале проектируется:
  - детский сад на 154 места;
  - за пределами проектируемого участка, (в перспективном микрорайоне), необходимо дополнительно спроектировать:
    - детский сад на 154 места в радиусе 300 м;
    - общеобразовательную школу на 650 учащихся в радиусе 500 м.

Согласно требованиям данного постановления, площадь земельного участка яслей-садов вместимостью от 100 мест составляет 35 кв.м на 1 место, площадь участка школы вместимостью от 600-800 мест – 40 кв.м на 1 учащегося. Планиру-

емое размещение объектов образования и воспитания в границах проекта планировки обеспечивает необходимые потребности в территориях для указанных объектов.

Таблица 4

*Перечень предлагаемых объектов образования и воспитания*

№ микро-района	Обозначение на схеме	Наименование объекта	Мощность, мест	Территория, га
1	Д-1	Детский сад	154	0,54
	Д-1	Детский сад	154	0,54
	Ш	Общеобразовательная школа	650	2,60
<b>Общеобразовательная школа</b>			<b>650</b>	<b>2,60</b>
<b>Детские дошкольные учреждения</b>			<b>308</b>	<b>1,08</b>

**4.2.2. Объекты административно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения**

Все объекты административного, социально-культурного и бытового назначения предполагается разместить на первых этажах жилых домов и в объекте общественного назначения.

Объекты здравоохранения. Согласно требованиям Республиканских нормативов градостроительного проектирования в РТ обеспеченность населения амбулаторно-поликлиническими учреждениями должна составлять 18,15 посещения в смену на 1000 чел. населения. Для расчетного населения территории проекта планировки этот показатель составит 66 посещений в смену.

Проектом предлагается размещение поликлиники или филиала на первом этаже жилого дома №4

Раздаточный пункт молочной кухни предлагается к размещению в квартале (жилой дом №4).

Станции (подстанции) скорой медицинской помощи необходимо размещать в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле. Обеспеченность населения станциями (подстанциями) скорой медицинской помощи должна составлять 0,1 автомобиль на 1000 чел.

В проекте планировки территории «участка ограниченного улицами Полевая, Автомобилистов, Герцена» не запланировано строительство станции скорой медицинской помощи, так как по расчету требуется 0,365 автомобиля, то обеспечивать население проектируемого жилого квартала планируются ближайшей станцией.

Расчет потребностей населения проекта планировки в иных объектах обслуживания и торговли, указанных в таблице 3, осуществлялся согласно нормам СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Татарстан.

#### Физкультурно-спортивные учреждения.

Согласно нормам общая площадь помещений для занятий физической культурой и спортом в микрорайоне должна составлять 70 кв.м общей площади на 1000 человек. Для расчетного населения территории проекта планировки потребность составит 256 кв.м общей площади. Предлагается размещение помещений для занятий физической культурой и спортом общей площадью 260 кв. на 1 этаже жилого дома №2

#### Помещения для организации досуга и любительской деятельности.

Согласно нормам общая площадь помещений для занятий физической культурой и спортом в микрорайоне должна составлять 60 кв.м общей площади на 1000 человек. Для расчетного населения территории проекта планировки потребность составит 219 кв.м общей площади. Предлагается размещение помещений для организации досуга и любительской деятельности в квартале общей площадью 220 кв.м на 1 этаже жилого дома №1

#### Библиотеки.

Согласно нормам общая потребность в библиотеках должна составлять 4000 экземпляров книжного фонда на 1000 человек. В проекте планировки предлагается размещение библиотек на первом этаже жилого дома №3

#### Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

По нормативам для обслуживания расчетного населения потребуются магазины торговой площадью 365 кв.м, предприятия общественного питания на 29 посадочных мест и предприятия бытового обслуживания на 7 рабочих мест.

Данные объекты запроектированы встроенными в первые этажи жилых домов в квартале проекта планировки (таблица 5).

Прочие объекты обслуживания (таблица 5). Отделение сберегательного банка на 1 операционное место по расчету (не предлагается к размещению на участке проектирования), ЖЭУ и отделения связи на первом этаже жилого дома.

Пожарная часть не запланирована в проекте планировки территории «участка ограниченного улицами Герцена, Полевая, Автомобилистов», будет обслуживаться частью, которая будет находиться в пределах нормативного радиуса доступности, равного 3 км в соответствии со СНиП 2.08.01-89\* приложение 1, табл.2, п.6\*, НПБ 101-95 приложение 7, от территории проекта планировки.

В таблице 5 приведены расчетные значения мощности предлагаемых к размещению объектов обслуживания и торговли в соответствии с потребностями существующего и планируемого населения.

Таблица 5

*Проектируемые объекты обслуживания*

<b>Наименование</b>	<b>Мощность</b>	<b>Территория, га</b>	<b>Обозначение</b>
Внешкольные учреждения, общей мощностью	754 места	размещаются при школах	ВШ
Поликлиника на 100 пос.в смену	66 посещений в смену	встроенные на 1эт. ж.д.	П-1
Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	380 кв.м. общей площади	встроенные на 1эт. ж.д.	ЛД-1
Библиотека	14600 экземпляров, 7 читательских мест	встроенные на 1эт. ж.д.	А-1
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	430 кв.м. общей площади	встроенные на 1эт. ж.д.	Ф-1
Аптека	1 объект	встроенные на 1эт. ж.д.	АП-1
Предприятие бытового обслуживания	7 рабочих мест	встроенные на 1эт. ж.д.	О-1
Магазины 140 кв.м. торговой площади	256 кв.м. торговой площади	встроенные на 1эт. ж.д.	М-1

Магазины 160 кв.м. торговой площади	109 кв.м. торговой площади	встроенные на 1эт. ж.д.	М-2
- предприятия общественного питания	29 посадочных мест		К-1
- предприятия бытового обслуживания (пункт приема прачечной, химчистки, парикмахерские)	12 рабочих мест		О-2
- прачечная	37 кг белья в смену		
- химчистка	15 кг белья в смену		
- отделения связи I-II группы	1 объект		С
- ЖЭУ	1 объект		Ж
- объекты общественно-делового назначения	980 кв.м.		-

### 4.3. Объекты транспорта

#### Характеристика развития транспортного обслуживания

В комплекс инженерно-транспортных мероприятий входят мероприятия по строительству новых проездов, устройство тротуаров, велодорожек и организационно-регулирующие мероприятия дорожного движения.

Проектом планировки предусмотрено:

1. Сформировать новую улично-дорожную сеть с шириной улиц 15 - 18 метров (см. поперечники);
2. Дороги всех значений прилегающих улиц привести в соответствие с ГОСТ;
3. Зоны для размещения объектов транспортной инфраструктуры – остановочных павильонов – предусматриваются за пределами границ проекта планировки, в пределах радиуса доступности (500 м) - две по ул. Полевая и одна по ул. Герцена. Размещение парковок в соответствии со схемой (смотри лист 3 том 2, «схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта»).

Реконструкцию существующих и строительство новых улиц, дорог, проездов и их озеленение производить на основе специальных технических проектов, подлежащих разработке в соответствии с планом красных линий и приложенных к нему поперечных профилей. На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. В пределах треугольников видимости не допускается раз-

мещение зданий, строений и сооружений, передвижных предметов, деревьев и кустарников высотой более 0,5м.

### Автостоянки и парковки

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 6.

Таблица 6

#### *Расчет необходимого количества парковочных мест*

№мкр	Количество парковочных мест (маш-мест)			
	Всего	Для пост хранения (65%)	Времен хранения (25%)	Инвалиды (10%)
1	1220	793	305	122
<b>Всего</b>	<b>1220</b>	<b>793</b>	<b>305</b>	<b>122</b>

Для населения территории проекта планировки потребность парковочных мест составит 1220 машино-мест, в том числе 122 машино-места для инвалидов (10 % от общего количества), из них 5% - для инвалидов-колясочников 6 машино-места.

Автостоянки для временного хранения индивидуального автотранспорта необходимо предусматривать из расчета не менее чем для 25% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей. Для территории проекта планировки это составляет 305 машино-мест.

Для постоянного хранения индивидуального автотранспорта необходимо 793 машино-мест.

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 территорий комплексной жилой застройки парковочными местами».



Расчет приводится в таблице 7.

Таблица 7

*Необходимое количество машино-мест для объектов обслуживания*

Об-озна- чение	Встроенные объ- екты	Мощность, еди- ница измерения	Парковки, машино-мест	
			норматив	потреб- ность
М	Магазины	365 м <sup>2</sup> общей пло- щади	2 на 100 м <sup>2</sup>	4
К	Объекты обще- ственного питания	29 места	20 на 100 рабо- тающих + 15 на 100 мест	11
Ф	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий	256 м <sup>2</sup> общей пло- щади	20 на 100 рабо- тающих + 3 на 100 кв. м общей площади	10
ПБ	Предприятия бы- тового обслужива- ния	7 раб.	20 на 100 рабо- тающих + 100 единовр. посе- тителей	2
П	Поликлиника	66 посещений в смену	20 на 100 рабо- тающих + 2 на 100 посещений	3
	<b>Всего</b>			<b>30</b>

Всего потребуется 30 машино-мест для встроенных общественно-деловых объектов и учреждений обслуживания, в том числе для инвалидов 1 машино-мест (10% от общего количества).

Таким образом, всего потребуется **1250 машино-мест**, в том числе: 122 машино-места для инвалидов, 793 машино-мест на автостоянках для постоянного хранения, 305 машино-место для временного хранения и 30 машино-мест для общественно-деловых объектов и учреждений обслуживания.

На территории проекта планировки планируются зоны размещения подземного паркинга закрытого типа общей мощностью 400 машино-мест и открытые парковки (850 машино-мест), с учетом нормативного радиуса обслуживания равным 800м.

Всего планируется разместить 1250 машино-мест для постоянного хранения автомобилей.

Таблица 8

*Характеристика проектируемых объектов транспортной инфраструктуры*

№ мкр.	Обозначение	Наименование	Мощность, машино-мест
1	Г-2	Многоэтажный паркинг закрытого типа	400
1	Р	Автостоянки	850
		<i>Итого</i>	<i>1250</i>

### **5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Мероприятия по благоустройству территории разработаны в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений, М., Стройиздат, 1994 г.».

Настоящим разделом предусматриваются следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод;
- вертикальная планировка дорог.

#### **5.1. Организация стока поверхностных вод**

Территория проекта планировки имеет площадь 7,40 га.

Рельеф территории достаточно однородный. Абсолютные отметки рельефа в пределах от 111,54 м и до 116,79 м, т.е. разность между отметками составляет 5,25 м. Уклоны поверхности колеблются в пределах 0,001 – 0,039 %, (1 - 39 ‰). (смотри лист 6, «схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории»).

Схема организации стока поверхностных вод разработана с учетом планировочной организации территории, разработанной в проекте планировки.

На плане бассейна поверхностного стока рельеф определен проектными отметками. На территории проекта планировки предусматривается строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов, строительство детского сада.

Регулирование и отвод дождевых и талых вод с территории предлагается осуществлять открытой системой водоотвода с выбросом ее в существующую закрытую систему ливневой канализации и последующим выпуском на очистные сооружения для ливневых стоков, предусмотренных за рамками рассматриваемой территории.

Все мероприятия по повышению уровня благоустройства территории планировки разработаны с учетом современных требований.

## **5.2.Вертикальная планировка**

Разработка схемы вертикальной планировки выполнена с учетом требований и рекомендаций СНиП 2.07.01.-89\* по обеспечению нормативных условий движения транспорта и пешеходов и отводу ливневых и талых вод.

Исходным материалом для решения вертикальной планировки послужил топографический план М 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м и с нанесенными красными линиями уличной сети.

Схема вертикальной планировки определяет проектные отметки по пересечениям осей проезжих частей улиц.

Вертикальная планировка по улицам выполнена преимущественно в отметках существующего рельефа, или близких к ним по значению, устанавливающая допустимые продольные уклоны улиц в общей организации рельефа территории, при которой обеспечивается свободный сток поверхностных вод в существующие дождеприемники ливневой канализации и по ним на очистные сооружения.

Продольные уклоны проектируемых проездов приняты 1‰ - 39‰.

Поперечные уклоны отдельных элементов следующие:

- для проезжих частей – 15‰ - 20‰;
- для тротуаров – 10‰ - 20‰;
- для полос озеленения не менее – 5‰.

Решение вертикальной планировки внутри проектируемого квартала на последующих стадиях проектирования должно выполняться с учетом руководящих уклонов по улицам.

Результаты инженерно-геологических изысканий на предмет наличия физико-геологических явлений на территории не предоставлялись.

Вертикальная планировка решается в увязке с существующим рельефом и с существующими проезжими частями улиц. На дальнейших стадиях проектирования, при привязке проектируемых объектов уточнять отметку нуля зданий с учетом приведения ее в соответствие с допустимыми уклонами в местах сопряжения въездов на участки с проезжей частью улиц.

Проектируемые объекты на планируемой территории подлежат инженерному обеспечению в соответствии с техническими условиями.

### **5.3. Водоснабжение**

#### ***Нормы водопотребления и расчётные нормы расходы воды***

В связи с тем что город расположен на пересеченной местности, где высотные отметки колеблются от 2 до 7 м и располагаются многоэтажные жилые дома, на водопроводной сети установлены станции подкачки, поддерживающие давление в сети в пределах 6,2-7 кг/см<sup>2</sup>.

Нормы водопотребления для застройки, оборудованной внутренним водопроводом и канализацией с ванными: с централизованным горячим водоснабжением, на хозяйственно-питьевые нужды населения принимаются в соответствии со СНиП 2.04.02-84. Коэффициент суточной неравномерности принят равным 1,1. Водоснабжение города принято совмещенное, т.е. система водопровода служит для подачи воды на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды. Расчетный расход воды на наружное пожаротушение и расчетное количество одновременных пожаров принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84\*, исходя из характера застройки и проектной численности населения. Расчетная продолжительность тушения одного пожара составляет 3 часа (п. 2.24 СНиП), а

время пополнения пожарного объема воды 24 часа (п. 2.25 СНиП). Согласно требованиям нормативной документации водоснабжение должно быть предусмотрено, по возможности, от разных водозаборов, что создаст резерв на случай непредвиденных чрезвычайных ситуаций.

***Проект планировки предусматривает следующие направления развития систем водоснабжения:***

– Устройство системы централизованного водоснабжения на планируемую территорию и строительство новых сетей по улицам с поперечным профилем 15 -18 м, с использованием современных труб из полиэтилена, стеклопластика и современных методов прокладки;

– сокращение потерь и нерационального использования питьевой воды за счет комплекса водосберегающих мер, учет водопотребления в жилых домах, введение платы за воду по фактическому потреблению;

– обеспечение охраны источников водоснабжения.

### **Расчётный расход воды**

№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ	КОЛ- ВО	Норма водопо- требле- ния (максим. су- точн. м <sup>3</sup> /сут.)	РАСХОД м <sup>3</sup> /сут
1.	Застройка жилыми зданиями, оборудованными внутренним водопроводом, канализацией и ваннами: с централизованным горячим водоснабжением	чел.	3650	0,205	748,25
2.	Пожаротушение	1 пожар	2	216	216

	<b>ИТОГО:</b>				<b>964,25</b>
--	---------------	--	--	--	---------------

#### **5.4. Водоотведение**

- Нормы приняты в соответствии со СНиП 2.04.03-85, п. 2.1 равными нормам водопотребления без учета расхода воды на полив территории и зеленых насаждений. Коэффициент суточной неравномерности принят равным 1.1. Общий объем бытовых стоков составит 15 м<sup>3</sup>/сут.

#### **5.5 Санитарная очистка**

- Проектом намечается планово-регулярная система вывоза бытовых отходов, планово регулярная механизированная уборка улиц и тротуаров, а также обеспечение полива зеленых насаждений общего пользования.
- Для вывоза расчётного объёма ТБО и обеспечения зимней и летней уборки улиц необходимо приобретение достаточного количества спецтранспорта, в состав которого будут входить и средства малой механизации.
- Объем твердых бытовых отходов от жилых зданий и зданий соцкультбыта, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом, согласно СНИП 2.07.01-89 \* на одного человека приходится 280 кг в год.
- Накопления бытовых отходов составят:
- $280 \text{ кг/год} \times 3650 = 1022,0 \text{ т/год}$
- Смет с одного квадратного метра на одного человека твердых покрытий улиц, составляет 5 кг. Всего по проектируемой застройке смет составит:  $5 \times 3650 = 18,25 \text{ т/год}$
- Итого накоплений: 1040,25 т/год

#### **6. Санитарно-защитные зоны на проектируемой территории.**

В разрабатываемом проекте планировки создание санитарно–защитных зон (СЗЗ) предусмотрено Градостроительным кодексом РФ и устанавливаются в целях охраны окружающей среды в местах проживания населения.

После проведенной санитарно-эпидемиологической экспертизы территории головного автотранспортного предприятия ОАО «АПОПАТ», выдано экспертное заключение от 02.04.2018г. №03-03/4331 по проекту обоснования границ расчетной санитарно-защитной зоны для промплощадки ИП Сайфиева М.Р.

В результате проектом предлагается принять следующие границы расчетной санитарно-защитной зоны для промплощадки ИП Сайфиева М.Р. : с северной стороны - 52 м и с северо-восточной - 65 м (до границ территории жилого дома №90 по ул. Герцена), с южной и юго-западной сторон - по границе промплощадки (по границе с земельным участком №16:45:040103:2362, на территории которого планируется строительство жилого комплекса), с остальных сторон света (восточной, юго-восточной, западной и северо-западной) - 100 м.

В направленном НГДУ «Альметьевскнефть» техническом условии от 06.02.2018г. №575/29-13-Порг(020) на обустройство территории ликвидированной скважины №2202, попадающей в зону застройки объекта: «Жилой комплекс на пересечении улиц: Герцена, Полевая, Автомобилистов в г.Альметьевск», написано: «В ответ на Ваш запрос сообщаем, что охранная зона ликвидированной скважины составляет 35м, с обеспечением проезда (дорога шириной 2,5м) к скважине. Возможно использование территории охранной зоны под парковку автомобилей или площадку, при условии, что в случае необходимости, возможен свободный проезд к скважине.»

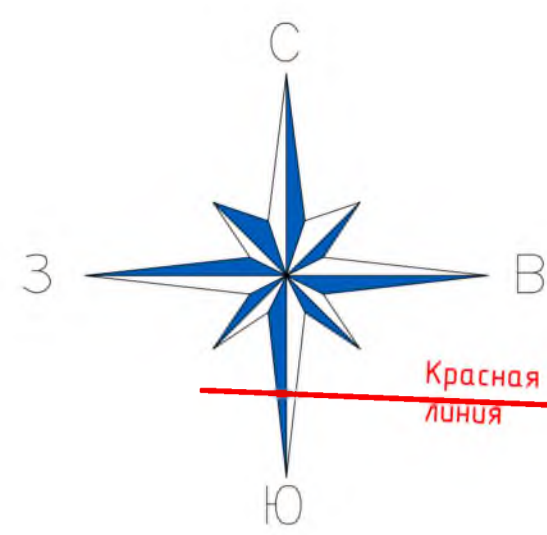
На ОАО «Альметьевск-водоканал» также будут обоснованы границы расчетной санитарно-защитной зоны по границе территории.

## 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ




Таблица 11

№ п/п	Наименование показателя	Единица измере- ния	Исходный год	Реализация проекта
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Территория квартала в проектных границах, всего	га / %	7,400/ 100,0	7,400/ 100,00
	В том числе:			
	Территории многоэтажной жилой застройки	га / %	-	4,392/59,35
	Территории общественно-делового назначения, в том числе:	га / %	-	3,008/40,65
	- территории объектов образования и воспитания	га / %	-	0,674/9,11
	Озеленённые территории квартального значения	га / %	-	0,890/12,03
	Территории объектов транспортной инфраструктуры (подземная парковка, открытые автостоянки)	га / %	-	0,850/11,49
	Территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	га / %	-	0,594/8,02
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	-	3650
2.2	Расчетная плотность населения квартала при средней жилищной обеспеченности 18 кв.м / чел.	чел./ га	-	493
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов – всего	кв.м	-	111380
3.2	Новое жилищное строительство – всего	-«-	-	111380
3.3	Расчётная жилищная обеспеченность в квартале	кв.м/ чел.	-	18
3.4	Коэффициент застройки для микрорайона	-	-	0,21
3.5	Коэффициент плотности застройки для квартала	-	-	1,51
<b>4.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети – всего, в т.ч.	км	-	1,98
	- магистральные улицы районного значения	км	-	-
	- улицы и проезды местного значения	км	-	1,98
4.2	Автостоянки для хранения и парковки автомобилей	машино- мест	-	1250








### УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

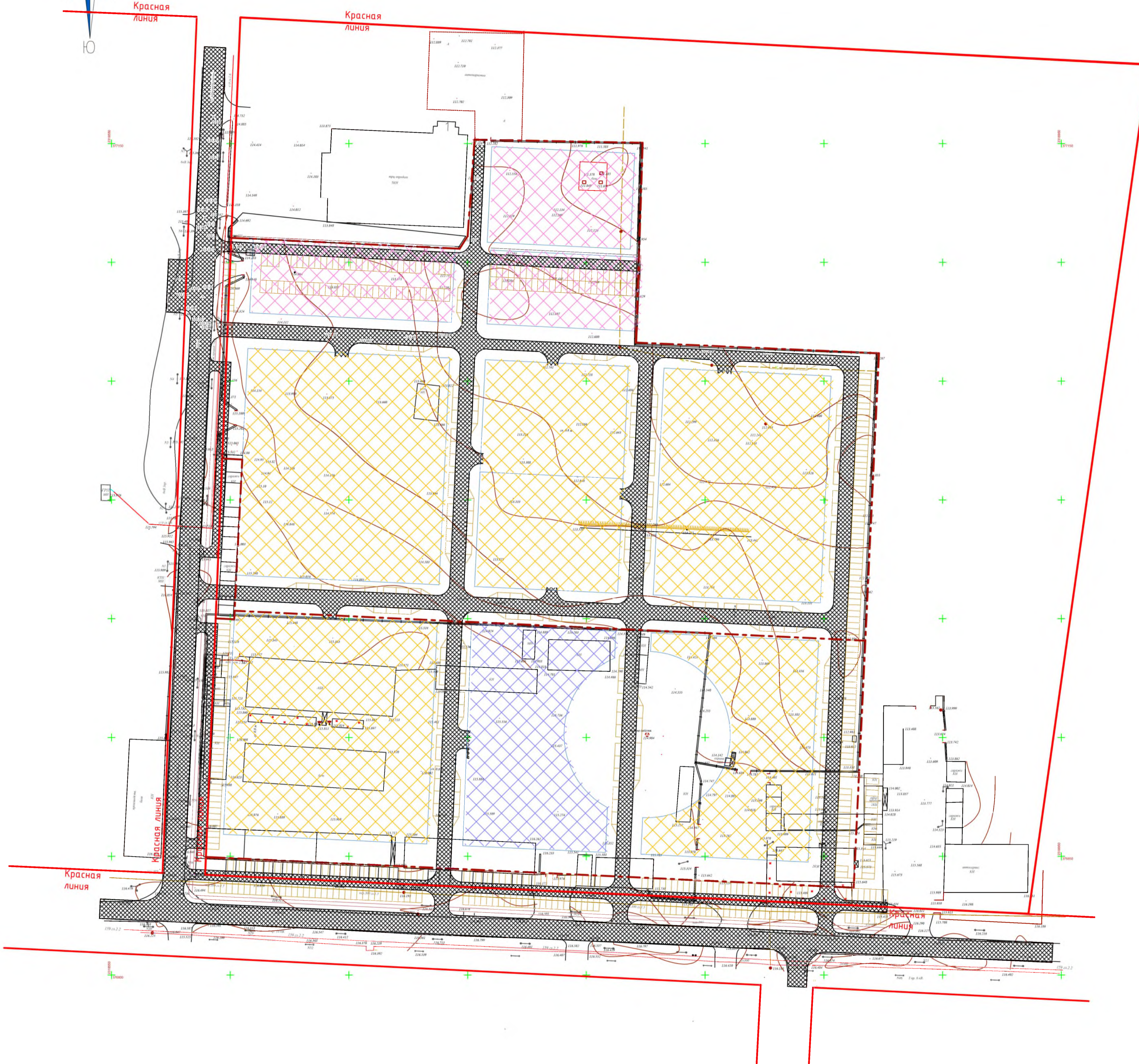
-  Граница территории для которой разрабатывается проект планировки
-  Красная линия застройки
-  Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки)

Зоны размещения объектов капитального строительства :

-  Зоны многоквартирных жилых домов (МЖД)
-  Зона детского дошкольного учреждения (ДДУ)
-  Зоны объектов транспорта (парковки) (ОТ)

Зоны размещения инженерного и транспортного назначения :

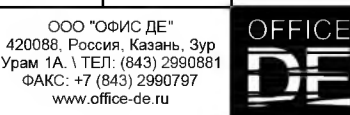
-  Объекты транспортной инфраструктуры (проезды)

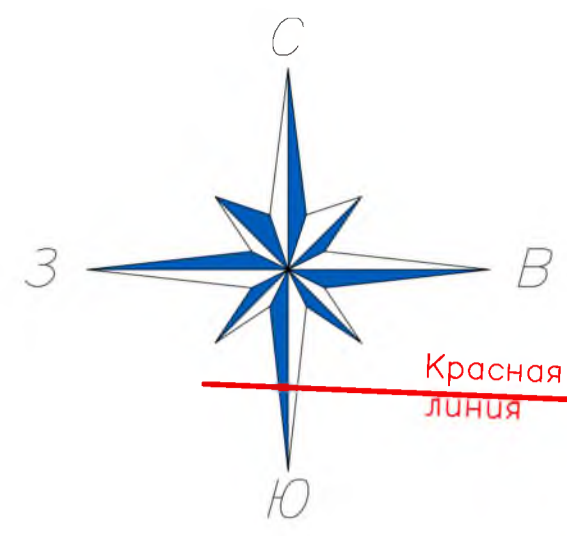


Технико-экономические показатели проекта планировки

Площадь проектирования	74000 кв.м.	100,00 %
Площадь проектируемых земельных участков под МЖД	43920 кв.м.	59,35 %
Площадь проектируемых земельных участков под ДДУ	6740 кв.м.	9,11 %
Площадь проектируемых земельных участков под ОТ	8500 кв.м.	11,49 %
Площадь под улично-дорожной сетью	5936 кв.м.	8,02 %
Площадь озеленения территории общего пользования	8904 кв.м.	12,03 %
Количество проектируемых земельных участков под МЖД, ОТ	1	
Количество проектируемых земельных участков под МЖД, ДДУ	1	
Количество проектируемых земельных участков под ОТ	1	

№0020/29-42 / 1804237-2 ПП				OFFICE DE Architects		
Исходная записка				стадия		
Рек. студия Жирков Е.Е.				лист		
Рек. студия Куликов Д.А.				лист		
ГИП Спирidonov С.А.				лист		
ГИП Караблева К.В.				лист		
Выполнил Галетная Д.				лист		
Проектировщик Шатерникова Э.				лист		
Основной чертеж, включающий: красные линии и зоны планируемого размещения объектов кап. строительства М 1: 1000				лист		



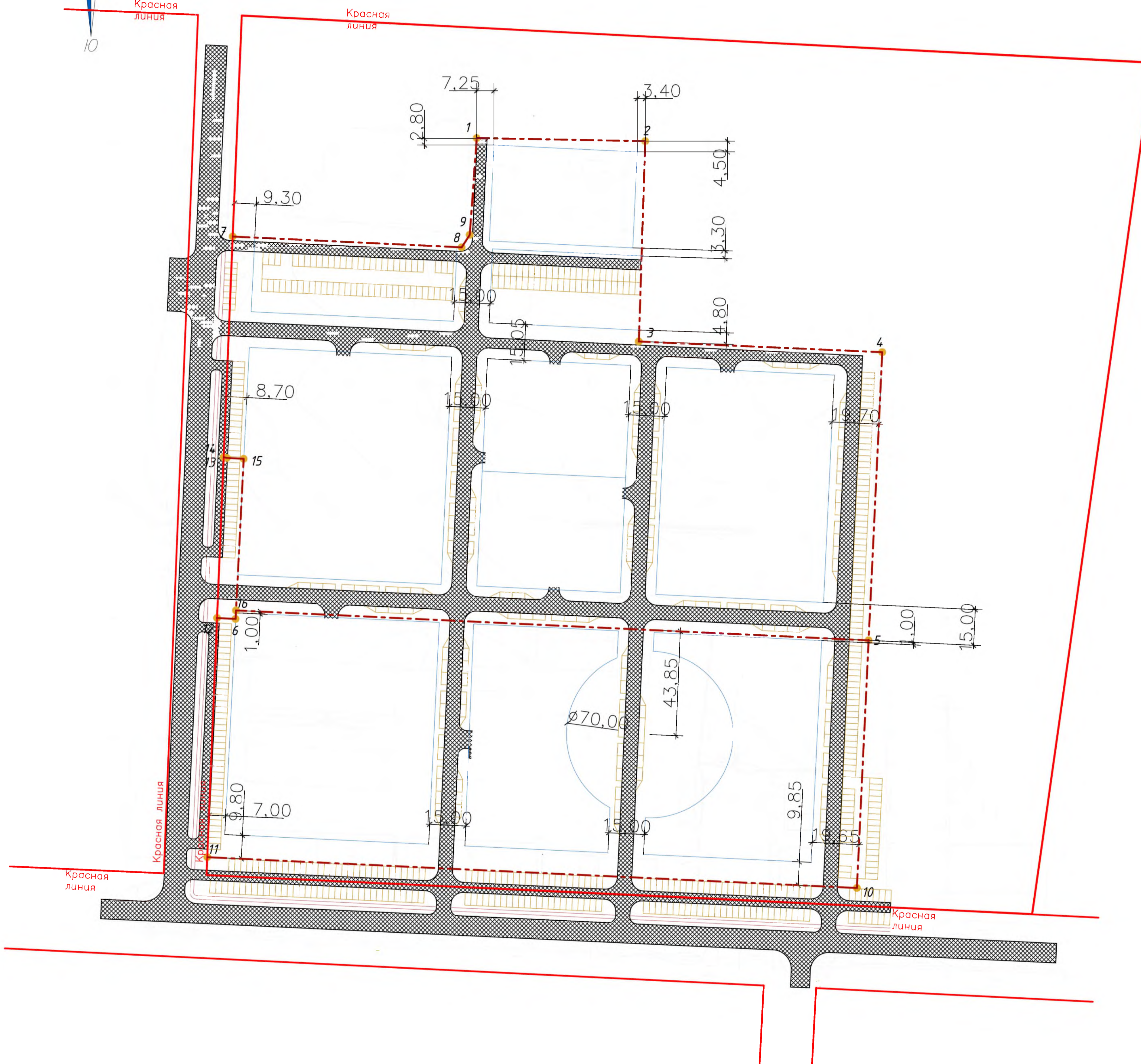


### УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- - - - - Граница территории для которой разрабатывается проект планировки
- Красная линия застройки
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки)
- 11 — 10 Узловая точка красной линии / номер точки
- $\pm 30.00 \pm$  Значение отступа от красной линии

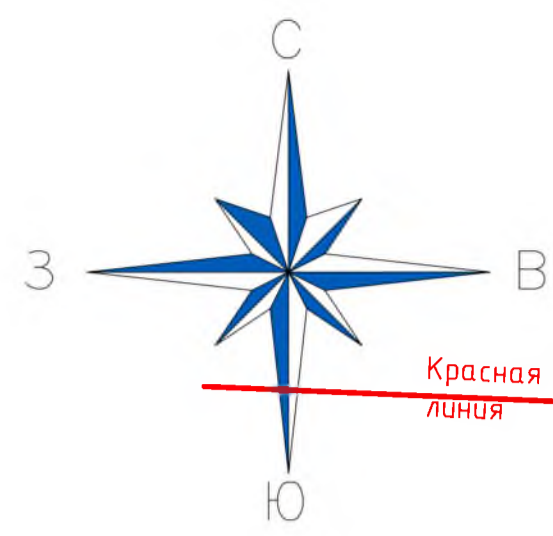
Таблица координат поворотных точек границ планируемых участков

№	X	Y
1	377151.60	2318702.90
2	377150.30	2318773.70
3	377066.20	2318771.00
4	377061.70	2318873.20
5	376940.74	2318867.47
6	376949.72	2318601.67
7	377110.24	2318600.47
8	377105.72	2318696.60
9	377111.00	2318700.00
10	376836.78	2318862.55
11	376849.70	2318589.77
12	376950.11	2318593.89
13	377017.34	2318597.98
14	377017.65	2318596.67
15	377016.92	2318605.15
16	376953.31	2318601.86






Лиц. № поэтаж. планы и дата. Элемент таб. №	
СОГЛАСОВАНО	








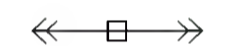
		№0020/29-42 / 1804237-2 ПП	OFFICE DE Architects		
Жилая застройка квартального типа по адресу г.Альметьевск в границах улиц Полевая, Автоподвальный, Герцена - I-ая очередь строительства Заказчик: ПАО "Газнефть" им.В.Г.Шашина					
изм.	кол.	лист №	стадия	лист	листов
Рук. студии	Жирков Е.Е.	05.18	П	2	
Рук. студии	Куликов Д.А.	05.18			
ГИП	Смирнов С.А.	05.18			
ГАП	Караблева К.В.	05.18			
Выполнил	Галкин Д.Д.	05.18			
Нормоконтроль	Вайсмарнова З.	05.18			
Проект планировки (том 1) Разбивочный чертеж красных линий. М 1: 1000			ООО "ОФИС ДИ" 430080, Россия, Казань, Зур. Урман. 1А, 1 этаж. (843) 2960381 ФАКС: +7 (843) 2960397 www.office-de.ru		

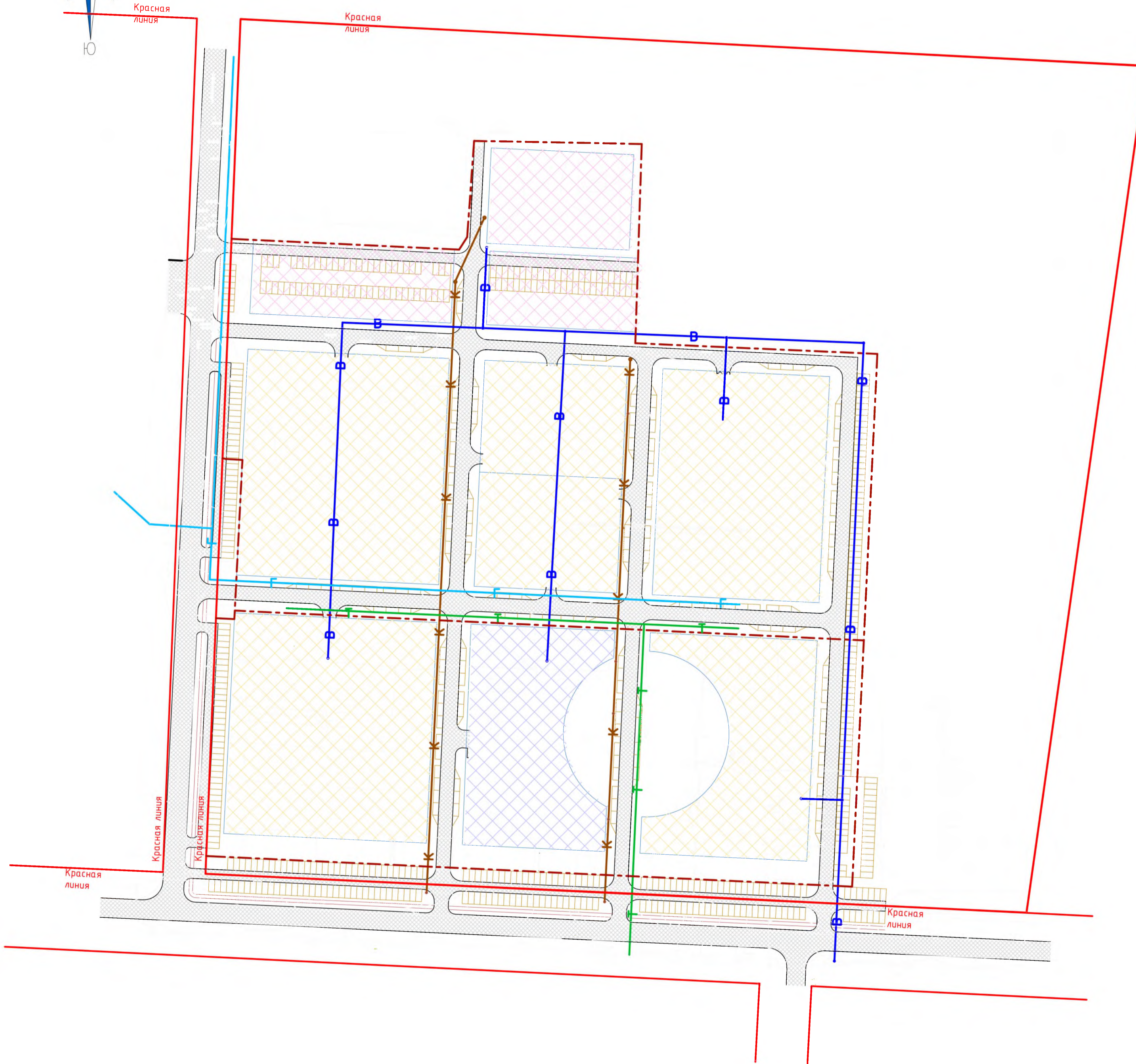


УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

-  Граница территории для которой разрабатывается проект планировки
-  Красная линия застройки
-  Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки)

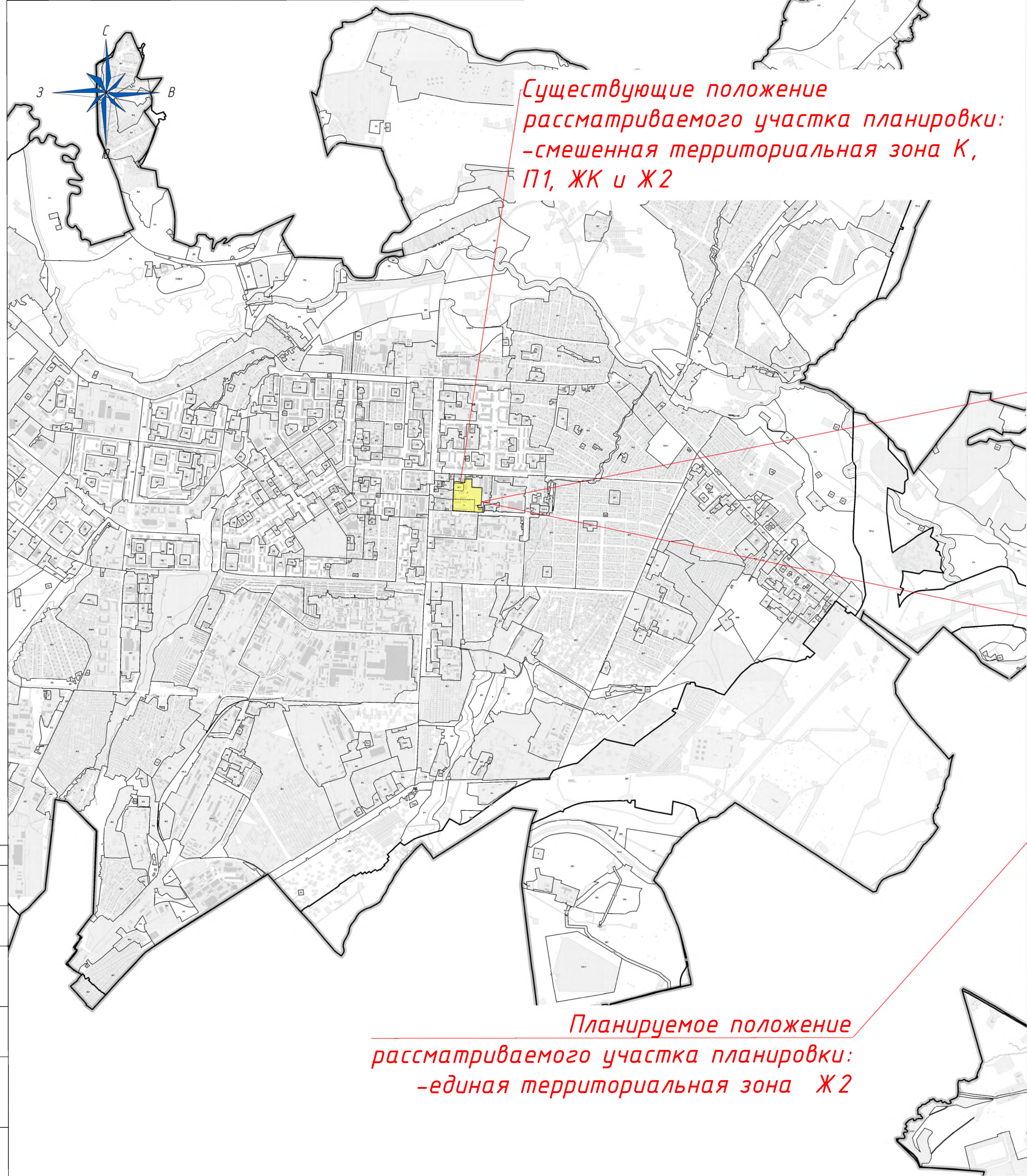
Зоны размещения объектов капитального строительства :

-  Зоны многоквартирных жилых домов (МЖД)
-  Зона детского дошкольного учреждения (ДДУ)
-  Зоны объектов транспорта (парковки) (ОТ)
-  Канализация
-  Водолровод
-  Газопровод низкого давления
-  Теплотрасса
-  Линия ЛЭП



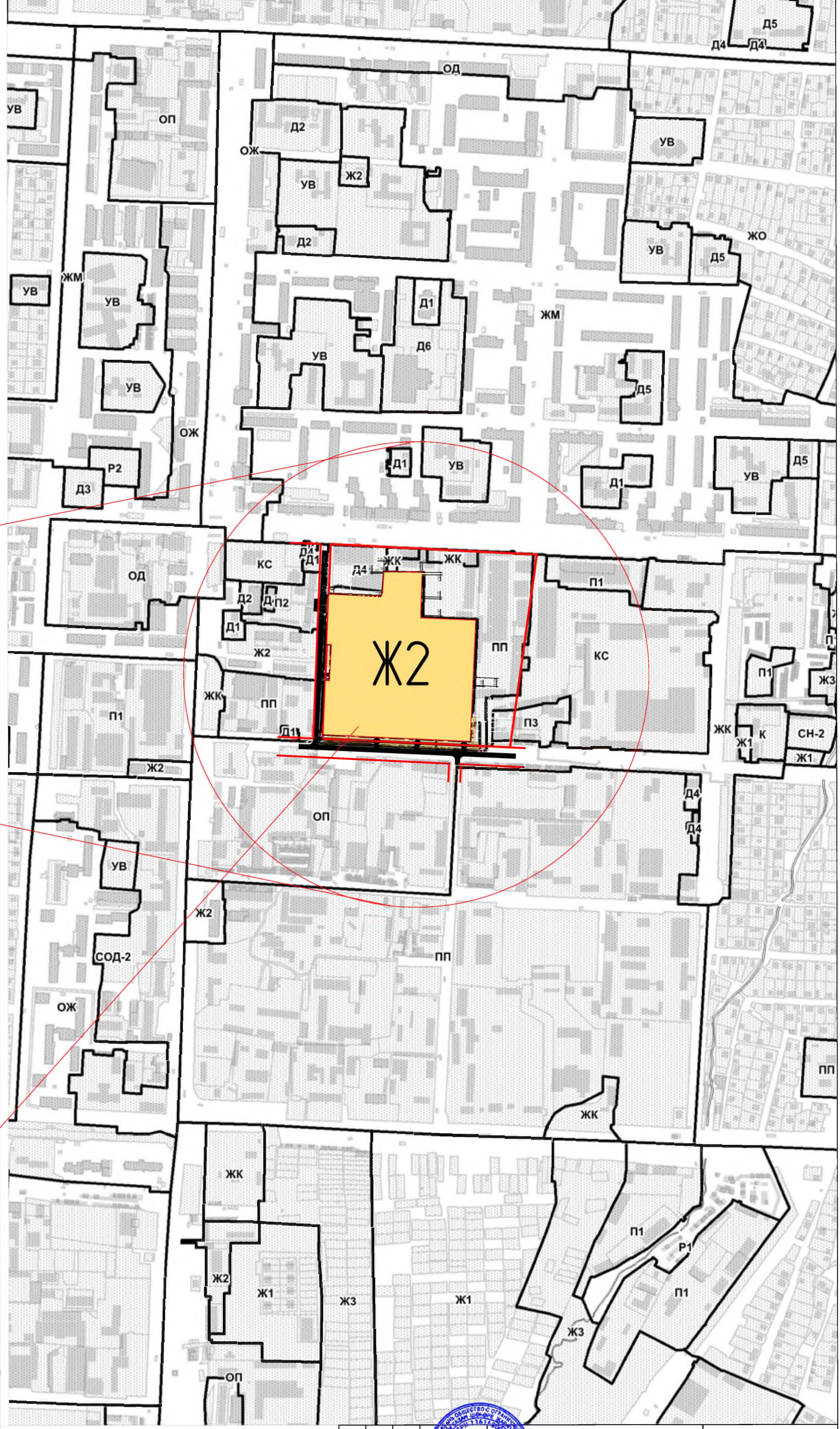
СОГЛАСОВАНО:  
Инв. N поэтаж. Планир. и дата. Внесен инв. N

				№0020/29-42 / 1804237-2 ПП		OFFICE DE Architects	
		Квартальная застройка по адресу г. Алматы ул. Герцена - 1-ая очередь строительства заказчик: ПАО "Татнефть" им. В.Г. Шашина					
изм.	кол.	лист	№ доп.	Проект планировки (том 1)		этаж	лист
Рук. студии	Жирков Е.Е.	05.18				П	Э
Рук. студии	Кулжаев Д.А.	05.18					
ГИП	Спирidonov С.А.	05.18					
ГИП	Караблева К.В.	05.18					
Выполнил	Галимжанов Д.	05.18		Схема инженерного обеспечения территории. М 1: 1000		ООО "ОФИС ДИ" 420088, Россия, Казань, Зур. Урманча Я. ТЕР. (843) 2960591 ФАКС: +7 (843) 2960797 www.office-de.ru	
Нормоконтроль	Шаймарганова Э.	05.18					



*Существующие положение рассматриваемого участка планировки:  
-смешанная территориальная зона К, П1, ЖК и Ж2*

*Планируемое положение рассматриваемого участка планировки:  
-единая территориальная зона Ж2*



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- административные границы города Альметьевск
  - административные границы МО "Город Альметьевск"
  - Ж1 — границы территориальной зоны или подзоны территориальной зоны с указанием вида территориальной зоны
  - Ж2 — границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет (по состоянию на 2016 год)

		№0020/29-42 / 1804237-2 ПП		OFFICE DE Architects	
		Федеральная застройка квартального типа по адресу: г. Альметьевск в границах улиц Шелева, Автомобилистов, Герцена» – I-ая очередь строительства Заказчик: ПАО "Татнефть" им.В.Г.Шашина		стадия лист листов П 4 4	
изм.	кол.	лист №	дата	автор	лист
Рук. студии	Жирков Е.Е.	05.18		Куликов Д.А.	4
Рук. студии	Куликов Д.А.	05.18		Спиридович С.А.	4
ГИП	Кардашева К.В.	05.18		Талочкина Д.	4
Выполнил	Талочкина Д.	05.18		Иванова Е.	4
Нормоконтроль	Иванова Е.	05.18			

Карта границ территориальных зон  
М 1 : 20000

ООО "ОФИС ДЕ"  
427008, Россия, Казань, Зур  
Улица 1А, ТЕЛ: (843) 2650781  
ФАКС: +7 (843) 2650787  
www.office-de.ru

СОГЛАСОВАНО:  
 Инф. N поз.д. Погрисов и дата Взамин. инф. N



ООО «ОФИС ДЕ» / OFFICE DE Architects

ЮРИДИЧЕСКИЙ И ПОЧТОВЫЙ АДРЕС:  
420088, РОССИЯ, Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЗУР-УРАМ 1А.  
ТЕЛЕФОН: +7 (843) 2401107

ИНН/КПП: 1660265069 / 166001001; Р/С № 40702810500000006713  
В АО «ИК БАНК» Г.КАЗАНЬ БИК 049209767, К/С 30101810900000000767

№ СРО-П-098-23122009 от 1.06.2017 / ISO 9001 / РПО

Заказчик - ПАО «Татнефть» им. В.Г. Шашина

**«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск, в  
границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена»**

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

Проект планировки и проект межевания территории

Том 3

Проект межевания

№0020/29-42 / 1804237-ПМ

Изм.	№ док.	Подпись	Дата



ООО «ОФИС ДЕ» / OFFICE DE Architects

ЮРИДИЧЕСКИЙ И ПОЧТОВЫЙ АДРЕС:  
420088, РОССИЯ, Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЗУР-УРАМ 1А.  
ТЕЛЕФОН: +7 (843) 2401107

ИНН/КПП: 1660265069 / 166001001; Р/С № 40702810500000006713  
В АО «ИК БАНК» Г.КАЗАНЬ БИК 049209767, К/С 30101810900000000767

№ СРО-П-098-23122009 от 1.06.2017 / ISO 9001 / РПО

Заказчик - ПАО «Татнефть» им. В.Г. Шашина

**«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск, в  
границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена»**

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

Проект планировки и проект межевания территории

Том 3

Проект межевания

№0020/29-42 / 1804237-ПМ

Управляющий

Д.А.Куликов

Главный инженер проекта

С.А.Спиридонов

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

## Содержание

№ главы	Наименование главы	Номера страниц
	Введение	2
1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	2
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	4
3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом	4
3.	Графическая часть	5
Лист -1	План границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры. М 1 : 1000.	6
Лист -2	План линий отступа от красных линий размещаемой застройки. М 1 : 1000.	7
Лист-3	План границ образуемых и изменяемых земельных участков. М 1 : 1000.	8
Лист -4	Схема границ зон действия публичных сервитутов М 1 : 1000.	9
Лист-5	План границ существующих земельных участков. М 1 : 1000.	10
Лист-6	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1 : 5000.	11

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории разработан в 2018 году ООО «ОФИС ДЕ» на основании муниципального контракта № 4а/13 от 23 апреля 2018 г., технического задания на подготовку проекта планировки и межевания территории «участка ограниченного улицами Полевая, Автомобилистов, Герцена» в границах муниципального образования г. Альметьевск, Республики Татарстан., и в соответствии с Генеральным планом муниципального образования г. Альметьевск, Республики Татарстан.

Исходными данными для разработки проекта планировки являются:

- топосъемка М1:500, предоставленная Заказчиком в марте 2018 г;
- кадастровый план земельного участка 16:45:040103:2360;
- кадастровый план земельного участка 16:45:040103:2362;
- свидетельство о государственной регистрации права.

Настоящий проект разработан на топографической съемке М 1: 500, (Договор № 003ТГЭ/18 от 06.03.2018 г.) в местной системе координат (МСК-16) и Балтийской системе высот.

Данная работа выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) Определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) Защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) Иных вопросов планировки территории.

### **1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

Проект предполагает установление границ участков и определение границы зоны жилой застройки В результате планирования территории из множество мелких и больших участков, находящихся в собственности и нескольких выкупаемых участков, будет сформировано 3 земельных участков для жилищного строительства общей площадью 71147 м<sup>2</sup>.

Существующая транспортная структура, обеспечит надежную связь проектируемого участка с городской средой, жилыми районами города.

Рассматриваемая территория разделена на 6 частей-дворов и свободных пространств с жилой и общественной застройкой. Проектируемая жилая застройка представлена 6-ю многоквартирными 7 - 9 этажными, (14-эт., как вариант), жилыми домами, а также двухэтажным детским садиком. В первые этажи жилых домов встроены объекты общественного назначения, включая объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, поликлиники, раздаточный



пункт молочной кухни, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, связи.

Во вновь планируемом квартале сформированы четыре почти одинаковые группы жилых 7-этажных домов, которые создают оригинальный ритм и своеобразную симметричную композицию жилого образования, придавая городской застройке неповторимый фоновый силуэт. Жилые группы размещены по углам относительно квартала. Помимо этого, по оси симметрии квартала, с разносом в разные стороны размещены два одинаковых 9-этажных, (14-эт., как вариант), жилых дома-акцента, усиливающие силуэт. Вдоль проезжих частей улиц разместятся парковочные места, данное планировочное решение позволяет максимально удалить жилые дома от внешних дорог, что способствует созданию наиболее благоприятных условий проживания.

К данной группе жилых домов запроектирован детский сад вместимостью 154-места, а также плоскостные, многоэтажный и подземный паркинги, что придает определенный комфорт условиям проживания жителей квартала. Общеобразовательная школа (СОШ-3), расположенная в северной части от участка частично обеспечивает потребность жителей прилегающей территории, учтенная проектом планировки территории «участка ограниченного улицами Полевая, Автомобилистов, Герцена».

Главной планировочной осью жилого образования является ось между двумя проездами, проходящая в меридианном направлении и проездом в параллельном направлении, на которые сориентированы дворовые пространства жилых групп, а также межквартальные пешеходные связи, увязанные с остановками общественного транспорта.

Основные въезды на территорию проекта планировки организованы со стороны улицы Полевая и со стороны улицы Герцена на улицу Автомобилистов, а с нее на вновьформируемый квартал.

Для хранения автомобилей жителей запроектированы открытые автостоянки при жилых группах, многоэтажный паркинг на 324 автомобиля и подземный паркинг на 400 машино-места.

#### Сведения о площади земельных участков

Номер	Наименование	Ед. измер.	Количество
1	Площадь землепользования в границе участка ЗУ №1	м <sup>2</sup>	42175,0
2	Площадь землепользования в границе участка ЗУ №2	м <sup>2</sup>	28426.0
3	Площадь землепользования в границе участка ЗУ №3	м <sup>2</sup>	546.0
	Всего	м <sup>2</sup>	71147,0

**2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Территория проекта межевания сформирована из 3 земельных участков, находящихся в собственности заказчика и нескольких малых участков, подлежащих выкупу, после чего готовятся для комплексного освоения в целях строительства жилья эконом-класса и объектов социальной инфраструктуры. Общая площадь территории в границах проекта планировки – 74000 м<sup>2</sup>, изъятая часть данной планировки 71147,0м<sup>2</sup> будет переведена с собственности застройщика, а оставшаяся часть 2853,0 м<sup>2</sup> отнесена к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Данная территория не свободна от застройки, застроена складскими помещениями, гаражными боксами и т.д.

**Сведения о площади земельных участков**

Номер	Наименование	Ед. измер.	Количество
1	Площадь землепользования в границе участка территорий общего пользования	м <sup>2</sup>	2853,0
2	Площадь землепользования в границе участков ЗУ №1-ЗУ №3	м <sup>2</sup>	71147,0
	Всего территории в границах проекта планировки	м <sup>2</sup>	74000,0

**3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В СЛУЧАЯХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ НАСТОЯЩИМ КОДЕКСОМ.**

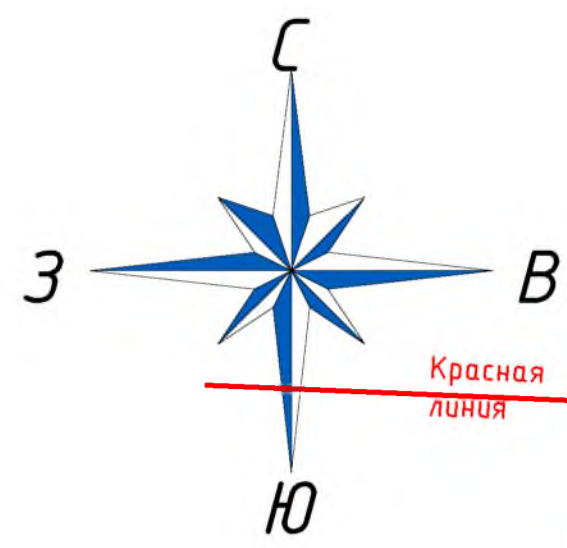
На проектируемой территории предполагается разместить 6 многоквартирных жилых домов семи и девяти этажей. Есть вариант с размещением 14-этажных домов, для чего необходимо предусмотреть зонирование квартала из ЖЗ в Ж4.

Общая площадь квартир планируемой жилой застройки ориентировочно составит 111,38 тыс.кв.м.

Расчетная численность населения проектируемой территории составит 3650 человек.

Расчетная жилищная обеспеченность составит 18 кв.м общей площади на 1 человека.

Территория проекта планировки составляет 7,40 га.



УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

- Граница территории для которой разрабатывается проект планировки;
- Красная линия застройки;
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки);
- 377061.70 2318873.20 Координаты поворотных точек земельных участков, в МСК-16.
- 25 • 24 Узловая точка красной линии / номер точки;
- ЗУ №2 Номера земельных участков;



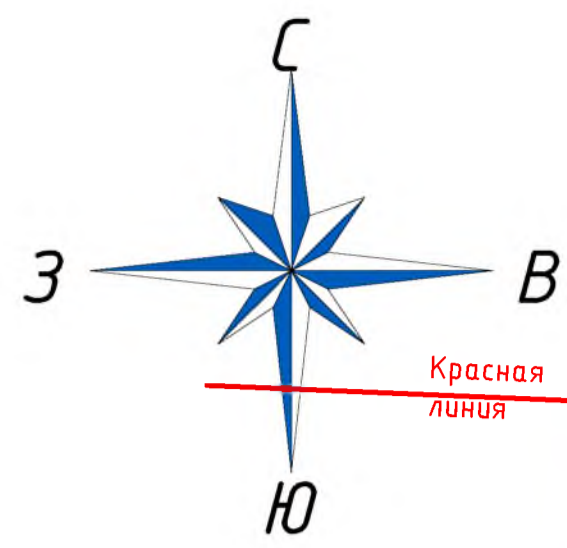
Таблица координат поворотных точек земельных участков

№	X	Y
Участок №1		
1	377151.60	2318702.90
2	377150.30	2318773.70
3	377066.20	2318771.00
4	377061.70	2318873.20
5	376940.74	2318867.47
6	376949.72	2318601.67
7	377110.24	2318600.47
8	377105.72	2318696.60
9	377111.00	2318700.00
Участок №2		
5	376940.74	2318867.47
10	376836.78	2318862.55
11	376849.70	2318589.77
6	376949.72	2318601.67
Участок №3		
6	376949.72	2318601.67
12	376950.11	2318593.89
13	377017.34	2318597.98
14	377017.65	2318596.67
15	377016.92	2318605.15
16	376953.31	2318601.86

СОГЛАСОВАНО

Имя, И.Ф.О. Подпись и дата

№0020/29-42 / 1804237-2 ПМ					OFFICE DE Architects			
«Жилая застройка квартального типа по адресу г.Альметьевск в границах улиц Полевая, Автономистов, Герцена» – I-ая очередь строительства					Заказчик: ПАО «Татнефть» им.В.Г. Шашина			
изм.	кол.	лист	№ док.	подпись	дата	стадия	лист	листоид
Рук. студии		Жирков Е.Е.			05.18	Проект межевания	1	6
Рук. студии		Куликов Д.А.			05.18			
ГИП		Спирidonov С.А.			05.18			
ГАП		Караваева К.В.			05.18			
Выполнил		Галимзянов Д.			05.18			
Нормоконтроль		Иванова И.И.			05.18	Иван границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры. М 1:1000.		
					ООО "ОФИС ДИ" 420080, Россия, Казань, Зур Урман 1А, Т1ЕП, 1843 200381 ФАКС: +7 (843) 2960197 www.office-de.ru			

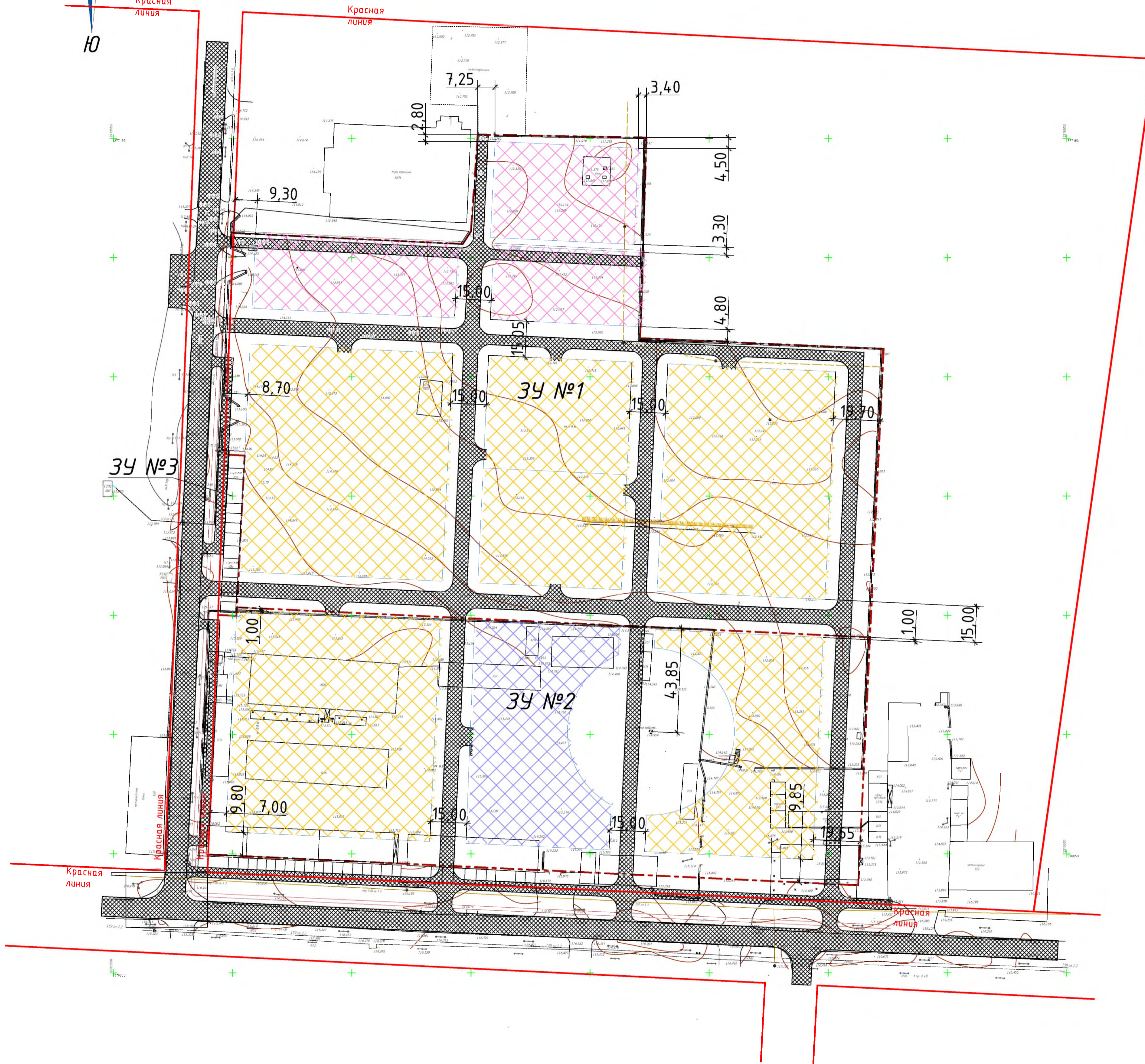


УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

- Граница образуемых земельных участков;
- Красная линия застройки;
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки);

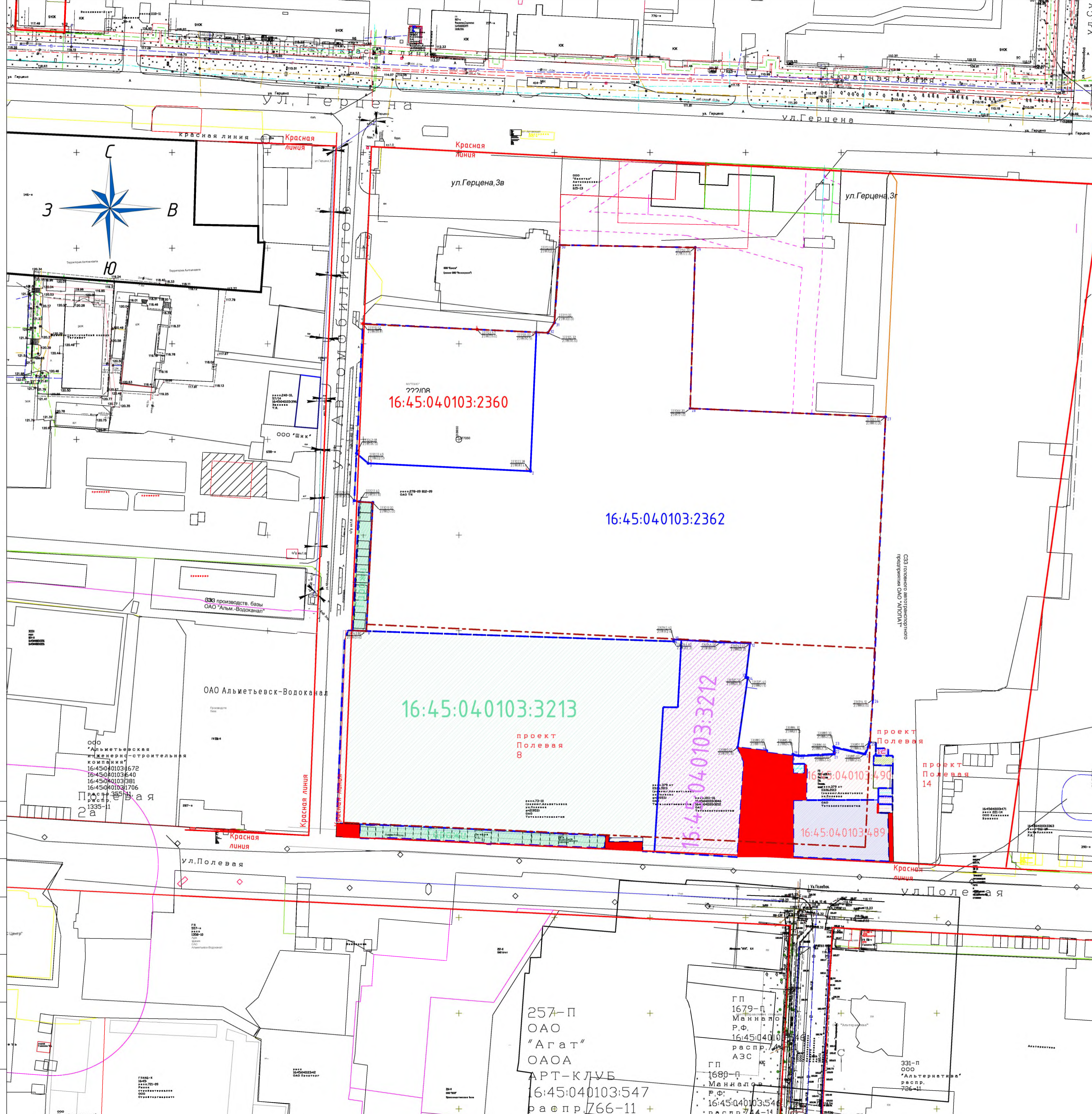
Формируемые земельные зоны для капитального строительства :

- Зона под многоквартирные жилые дома;
- Зона под детское дошкольное учреждение;
- Зона под объекты транспорта (парковки);
- ЗУ №2 Номера земельных участков;






СОГЛАСОВАНО	
Имя, И.Ф.О. Подпись и дата	Имя, И.Ф.О. Подпись и дата

№0020/29-42 / 1804.237-2 ПМ						OFFICE DE Architects		
«Жилая застройка квартального типа по адресу г.Альметьевск в границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена» – I-ая очередь строительства								
Заказчик: ПАО «Татнефть» им.В.Г. Шашина						стадия	лист	листоид
изм	кол	лист	№ док	подпись	дата	п	2	6
Рук. студии			Жирков Е.Е.		05.18			
Рук. студии			Куликов Д.А.		05.18			
ГИП			Спирidonov С.А.		05.18			
ГАП			Короблева К.В.		05.18			
Выполнил			Галицкий Д.		05.18			
Нормоконтроль			Войнарова Э.		05.18			
Проект нежизнения (том 3)						План линий отступа от красных линий размещаемой застройки.		
М 1 : 1000						000 "ОФИС ДИ" 420080, Россия, Казань, Зур Урман 1А, 11ЭП, 1843 2903681 ФАКС: +7 (843) 2960197 www.office-de.ru		



**УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:**

-  Существующие границы изымаемых земельных участков;
-  Граница образуемых земельных участков;
-  Красная линия застройки.

СОГЛАСОВАНО:

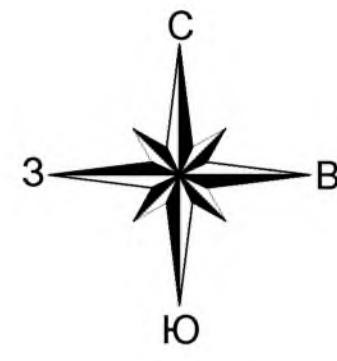
Имя, Н. поща, Подпись и дата, Владелец, инв. №

257-П  
ОАО  
"Агат"  
ОАОА  
АРТ-КЛУБ  
16:45:040103:547  
распр. 766-11 +

ГП  
1679-П  
Маньяго  
Р.Ф.  
16:45:040103:416  
распр. АЗС

331-П  
ООО  
"Альтернатива"  
распр. 726-11

					№0020/29-42 / 1804237-2 ПМ		OFFICE DE Architects		
					«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск в границах улиц Полевая, Автобулистов, Герцена» - I-ая очередь строительства				
					Заказчик: ПАО "Татнефть" им.В.Г.Шашина				
изм.	кол.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания (том 3)			
Рук. студии			Жирков Е.Е.		05.18	стадия	лист	листов	
Рук. студии			Кутиков Д.А.		05.18	П	3	6	
			Степанов С.А.		05.18	план границ образуемых и изменяемых земельных участков. М 1:1000.			
			Каралева К.В.		05.18	ООО "ОФИС ДЕ" 420008, Рабочий квартал, 3-й этаж, Ул. Т.А. Утеп. (043) 2900881 факс: +7 (843) 2900797 www.office-de.ru			
Выполнил			Галицкий Д.		05.18	Нормоконтроль			
			Шаймарданова Э.		05.18				



Условные обозначения:



территория для которой разрабатывается проект планировки



Охранная зона скважины



Листы и дата  
Лист № 45а

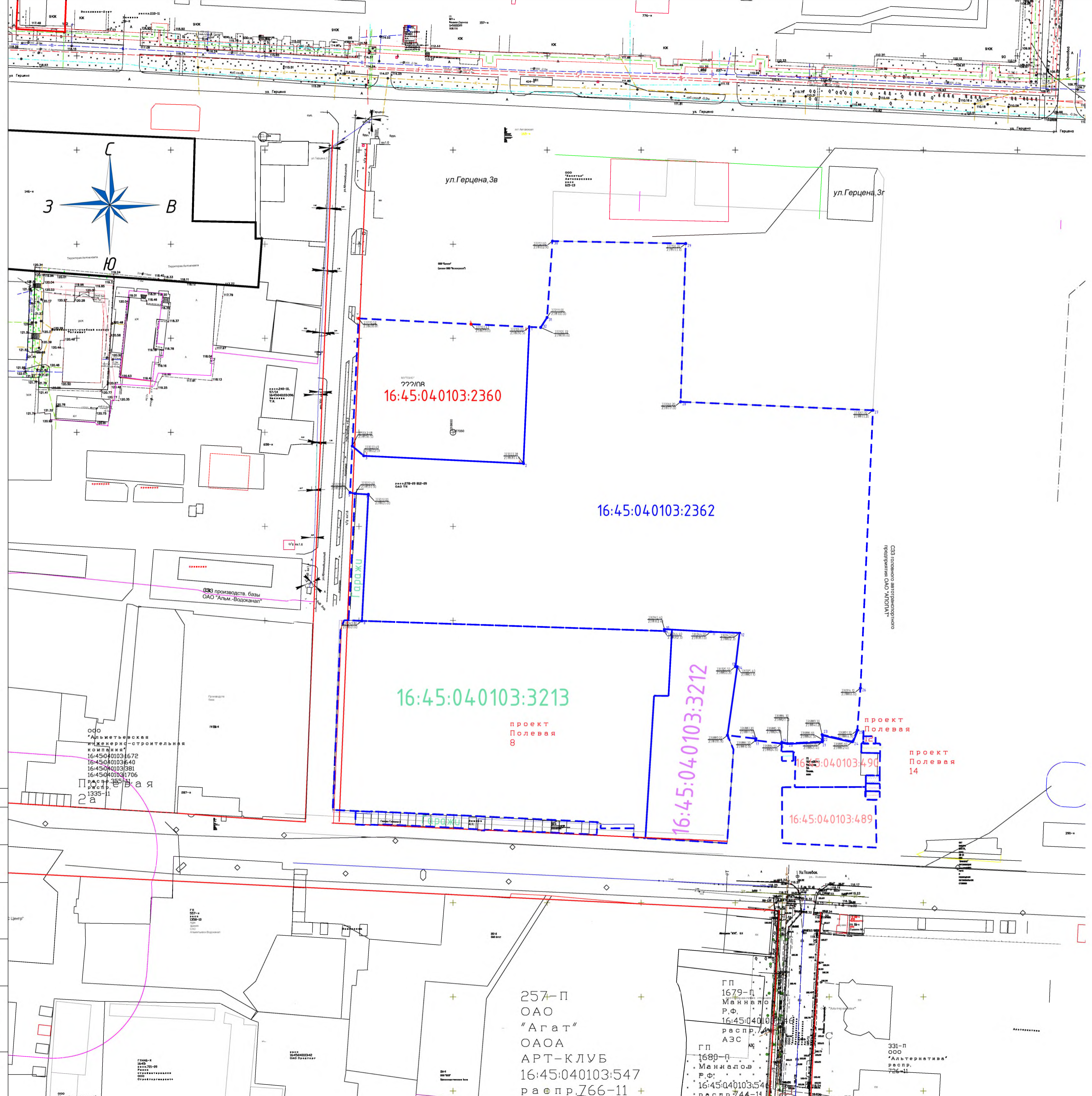
№0020/29-42 / 1804237-2 ПМ					OFFICE DE Architects		
Жилая застройка квартального типа по адресу: г.Альметьевск в границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена – в-я очередь строительства							
Заказчик: ПАО "Татнефть" им.В.Г.Шашина							
изм.	кол.	лист	№ док.	подпись	дата	стадия	лист
Рук. студии		Жирков Е.Е.			05.18	Проект межевания (тон 3)	П 4 6
Рук. студии		Кулаков Д.А.			05.18		
ГИП		Спирidonov С.А.			05.18		
ГАП		Караева К.В.			05.18	Схема границ зон действия публичных сервитутов М 1: 1000	ООО "ОФИС ДЕ" 430008, Россия, Казань, Зуп Урман 1А, 1ПЕР, 1843, 2090881 ФАКС: +7 (843) 2660707 www.office-de.ru
Выполнил		Галиязова Д.			05.18		
Нормоконтроль		Шарифьянова Э			05.18		

ООО "Альметьевская инженерно-строительная компания"  
 16:45:040103:1672  
 16:45:040103:640  
 16:45:040103:381  
 16:45:040103:1706  
 распр.355-11, распр.1335-11

АЭС №78  
 Атом филиал ООО "ТН-АС"

257-П  
 ОАО "Агам"

ГП 1679-П  
 Манналов  
 16:45:040103:744  
 распр.744  
 АЗС



УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

- — — Граница существующих земельных участков;
- — — Красная линия застройки.

СОГЛАСОВАНО:

Инв. N подл. Погрешность и дата. Еванген. инв. N

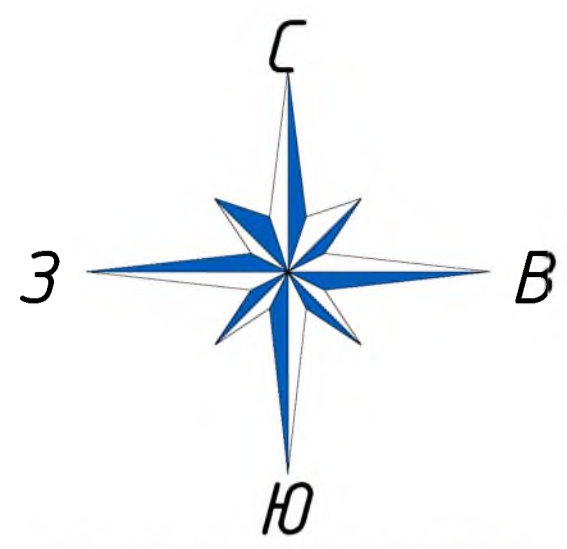
257-П  
ОАО  
"Агат"  
ОАОА  
АРТ-КЛУБ  
16:45:040103:547  
распр. 766-11 +

ГП  
1679-П  
Маньяло  
Р.Ф.  
16:45:040103:489  
распр. АЗС



331-П  
ООО  
"Альтернатива"  
распр.  
726-11

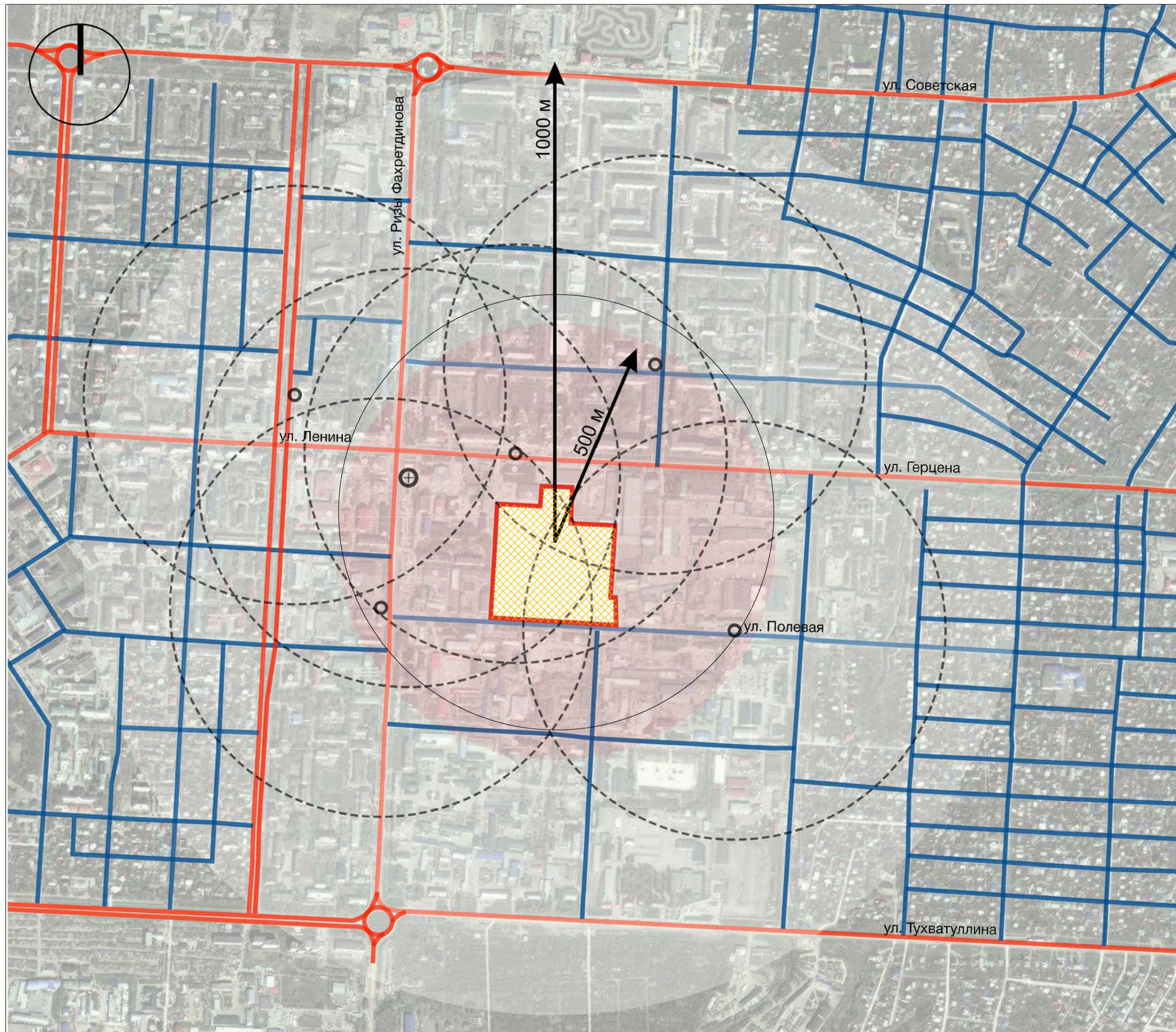
					№0020/29-42 / 1804237-2 ПМ		OFFICE DE Architects		
					«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск в границах улиц Полевая, Автобулистов, Герцена» - I-ая очередь строительства				
					Заказчик: ПАО "Татнефть" им.В.Г.Шашина				
изм.	кол.	лист	№ док.	подпись	дата	стадия	лист	листов	
Рук. студия		Жирков Е.Е.			05.18	Проект межевания (том 3)	П	5	6
Рук. студия		Кутиков Д.А.			05.18				
		ГИП	Спиридов С.А.		05.18	План границ существующих земельных участков. М 1: 1000.			
		ГАП	Караблева К.В.		05.18				
Выполнил		Галицкий Д.			05.18				
Нормоконтроль		Ваймарнова Э.			05.18	ООО "ОФИС ДЕ" 420008, Рабочий квартал, 3-й этаж Уфа, Т.А. УТЕР (843) 2960381 E-MAIL: +7 (843) 2960197 www.office-de.ru		OFFICE DE	





УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

-  Существующая сеть улиц и дорог;
-  Территория существующих объектов капитального строительства.



				№0020/29-42 / 1804237-2 ПМ		OFFICE DE Architects		
				«Жилая застройка квартального типа по адресу г. Альметьевск в границах улиц Полевая, Автомобилистов, Герцена» – 1-я очередь строительства				
				Заказчик: ПАО «Газнефть» им.В.Г. Шашина				
изм.	кол.	лист	№ док.	подпись	дата	стадия	лист	листо
Рук. студии		Жирков Б.Е.			05.18	Проект межевания (том 3)	п	6
Рук. студии		Куликов Д.А.			05.18			
ГИП		Спирidonov С.А.			05.18			
ГАП		Караваева К.В.			05.18			
Выполнил		Галимьянов Д.			05.18			
Нарядомонтроль		Шаймарданова Э.			05.18			
Схема местоположения существующих объектов капитального строительства.						ООО "ОФИС ДЕ" 430008, Россия, Казань, Зур. Урам 1А, 1/101, 1843 2992681 ФАКС: +7 (843) 2992077 www.office-de.ru		
M 1 : 5000.						OFFICE DE		

СОСТАВИТЕЛЬ: [Имя, И. Фамилия]  
 ПОДПИСЬ И ДАТА: [Подпись, Дата]  
 ИМЯ, И. ФАМИЛИЯ: [Имя, И. Фамилия]