

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ)

Том 1.

Проект планировки территории. Основная часть

- Пояснительная записка
- Чертежи

Том 2.

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

- Пояснительная записка
- Чертежи

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Проект планировки территории. Основная часть

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
I. Пояснительная записка	
Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории	
1. Общие положения	4
2. Характеристика существующего и планируемого развития территории	4
3. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории	9
4. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения	9
5. Положение об очередности планируемого развития элементов планировочной структуры	10
II. Чертежи	
Приложение 1. Чертёж красных линий	11
Приложение 2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	12
Приложение 3. Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	13

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) микрорайона 16а жилого района «Север», ограниченного улицами Авангардной, Удмуртской, 10 лет Октября и руслом реки Карлутки в Индустриальном районе, утвержденную постановлением Администрации города Ижевска от 22 декабря 2010 года № 1119, изложить в новой редакции.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ)

**микрорайона 16а жилого района «Север», ограниченного улицами
Авангардной, Удмуртской, 10 лет Октября и руслом реки Карлутки
в Индустриальном районе, утвержденную постановлением
Администрации города Ижевска от 22 декабря 2010 года № 1119**

Проект планировки территории. Основная часть

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Положения о размещении объектов капитального строительства
федерального, регионального или местного значения, а также
о характеристиках планируемого развития территории**

1. Общие положения

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) микрорайона 16а жилого района «Север», ограниченного улицами Авангардной, Удмуртской, 10 лет Октября и руслом реки Карлутки в Индустриальном районе, утвержденную постановлением Администрации города Ижевска от 22 декабря 2010 года № 1119 (далее - Проект планировки территории) выполнен с целью обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления земельных участков, предназначенных для территорий общего пользования, выделения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства, Нормативами градостроительного проектирования по Удмуртской Республике, Генеральным планом города Ижевска, утвержденным решением Городской думы города Ижевска от 6 июля 2006 года № 96 «Об утверждении Генерального плана города Ижевска» (далее - Генеральный план города Ижевска), Правилами землепользования и застройки города Ижевска, утвержденными решением Городской думы города Ижевска от 27 ноября 2007 года №344 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ижевска» (далее – Правила землепользования и застройки города Ижевска).

2. Характеристика существующего и планируемого развития территории

2.1. Современное использование территории

По планировочной структуре города Ижевска рассматриваемая территория расположена в Индустриальном административном районе города Ижевска, в юго-восточной части жилого района «Север».

Границы территории проекта планировки:

с севера – ул. 10 лет Октября,
с юга – ул. Кирова-Авангардная,
с запада – ул. Удмуртская,
с востока — р. Карлутка.

Общая площадь проектируемой территории составляет 35,64 гектара.

Ширина в красных линиях ул. 10 лет Октября - 75 метров.

Ширина в красных линиях ул. Удмуртская от ул. 10 лет Октября до пер. Северный - 80 метров, от пер. Северный до ул. Кирова – 60-70 метров.

Ширина в красных линиях улиц Кирова и Авангардная – 80 метров с расширением на перекрестке с ул. Удмуртская.

Ширина в красных линиях пер. Северный – 35 метров.

На период подготовки проекта планировки основная часть территории занята сложившейся застройкой. Часть территории занимает прибрежная зона реки Карлутка.

По Правилам землепользования и застройки г. Ижевска территория микрорайона делится на зону многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности, зону многофункциональной общественно-деловой застройки, зону многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки, производственно-коммерческую зону, зону парков и скверов.

На территории проекта планировки имеются объекты инженерной инфраструктуры и сети инженерных коммуникаций – водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, связи и ливневой канализации.

Объекты историко-культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

Рассматриваемая территория частично находится в водоохраной зоне реки Карлутка - 100м., прибрежная полоса – 50м.

На территории проекта планировки находится область формирования запасов питьевых подземных вод Ижевского месторождения (участок «Площадка II» скважина № 45). Для застройки площади залегания полезных ископаемых дано разрешение министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

На территории проекта планировки существует сложившаяся улично-дорожная сеть.

Классификация улично-дорожной сети и параметры дорог представлены в таблице 1.

Таблица 1

Категория улиц и дорог:	Название улиц	ширина проезжей части, м.	количество полос движения, шт.
магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	Удмуртская 10 лет Октября Кирова	31-32	8
		2x15,5	2x4
		33 (11+14)	3+4
магистральные улицы районного значения	Авангардная	11,5	3-4
улицы местного значения	пер. Северный ул. Майская	7	2
		8	2

Ширина проезжей части ул.Кирова составляет 33 метра, потоки автомобильного транспорта разделяет полоса общественного транспорта – трамвай (ширина проезда в двух направлениях составляет 8 метров). На ул. Удмуртская в обоих направлениях имеется выделенная полоса для движения общественного транспорта (автобус, троллейбус).

Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры представлен в приложении 2.

2.2. Планируемое развитие территории

Основной задачей Проекта планировки территории является установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выделения элементов планировочной структуры и земельных участков.

Проектом планировки территории предусматривается установление границ территорий общего пользования путем переноса красных линий по пер. Северный, планируется выделение границ зон планируемого размещения жилого комплекса со строительством ливневой канализации и инженерных коммуникаций, разработаны предложения по благоустройству и озеленению территории.

По Генеральному плану г. Ижевска пер. Северный является магистральной улицей районного значения. Проектом планировки территории предусмотрено установление границ территорий общего пользования путем переноса красных линий по пер. Северный от перекрестка с ул. Удмуртская до пойменных территорий р.Карлутки шириной в 30 метров, с расширением существующей проезжей части до 14 метров.

Устанавливаемые координаты красных линий представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ характерной точки	Координаты в местной системе координат г.Ижевска		Координаты МСК-18	
	X	Y	X	Y
1	19563,30	18809,00	388268,87	2228015,22
2	19567,00	18774,00	388272,75	2227980,24
3	19594,14	18488,97	388301,39	2227695,35
4н	19591.32	18473.31	388298,66	2227679,68
5н	19597.57	18413.60	388305,22	2227620,00
6	19594,50	18802,60	388300,1	2228008,98
7	19597,90	18773,40	388303,66	2227979,80
8	19624,96	18492,21	388332,20	2227698,76
9	19640,73	18479,03	388348,04	2227685,66
10	19635,00	18437,40	388342,52	2227644,00

н – устанавливаемая характерная точка

Чертеж красных линий представлен в приложении 1.

По правилам землепользования и застройки земельные участки с кадастровыми номерами 18:26:020140:44 (ул. Майская 58а – территория не застроена), площадью 1718кв.м., 18:26:020140:16 (ул. Майская 58 - 2 этажный многоквартирный жилой дом на 5 кв. (деревянный)), площадью 840 кв.м, 18:26:020140:17 (ул. Майская 54 - 2-эт. многоквартирный жилой дом на 20 кв.), площадью 1942 кв.м., находятся в зоне общественно-деловой застройки и в санитарно-защитной зоне транспортных объектов. На участках расположена малоэтажная жилая застройка в аварийном состоянии, которая подлежит сносу. Общий объем убыли жилищного фонда составит

800 кв.м. Территорию планируется использовать под объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

По функциональному зонированию Генерального плана г. Ижевска земельный участок с кадастровым номером 18:26:020283:24, площадью 11812 кв.м находится в зоне общественно-жилого назначения. В настоящее время на участке с кадастровым номером 18:26:020283:808 (ул. Удмуртская 282Г), площадью 152 кв.м, выстроена трансформаторная подстанция № 980. На участке с кадастровым номером 18:26:020283:810 (ул. Удмуртская 282), площадью 2864 кв.м, реконструируется одноэтажное здание торгового назначения (общая площадь 4094 кв.м).

Земельный участок с кадастровым номером 18:26:020283:811, площадью 3986 кв.м., предусмотрен для строительства жилого комплекса «Немецкий дом», состоящего из 17-ти этажного жилого дома (из них: 15 этажей – жилые помещения, 1 этаж – помещения общественно-делового назначения, цокольный этаж).

Параметры планируемого размещения жилого комплекса:

Жилой дом со встроенными помещениями:

Общая площадь жилого дома — 7305 кв.м

Количество квартир — 150.

Население — 240 человека.

Обеспеченность жилой площадью — 30 кв.м.

Параметры встроенных помещений обслуживания на 1 этаже и цокольного этажа:

Всего – 610 кв.м., из них:

Площадь цокольного этажа (кладовые) — 130 кв.м.

Площадь нежилых помещений (офисы) — 246 кв.м.

Площадь торгового зала — 234 кв.м.

Итого общая площадь проектируемой застройки — 7915 кв.м.

Население проектируемой жилой застройки обеспечено социальным обслуживанием (детские дошкольные учреждения (20 мест), общеобразовательные учреждения (28 мест)) в пределах пешеходной доступности. Территория насыщена существующими учреждениями торговли и бытового обслуживания, есть физкультурно-спортивные центры, поликлиники взрослая и детская, детские дошкольные учреждения и школы. В радиусе 500 м от жилой застройки размещается три школы - №№ 44, 84, 22, 63, до школ №№ 83, 86, 28, 67 от 700 до 1000м. Ближайшие детские дошкольные учреждения №№ 136, 160, 171, 175, 184. Территория со сложившейся застройкой не имеет резервных возможностей для размещения дополнительного детского дошкольного учреждения.

На территории микрорайона предусматривается размещение гостевых автостоянок на 40 машиномест. Для жилого дома на уровне цокольного этажа отводится 21 машиноместо (в соответствии с действующими нормами 1,4 м²/чел, общая площадь гостевых автостоянок и составляет 13 машиномест), для встроенных помещений обслуживания размещено гостевых автостоянок на 19 машиномест (по нормативу 2 машиноместа).

Земельный участок с кадастровым номером 18:26:020283:809, площадью 1956 кв.м отводится под стоянку на 47 машиномест для временного хранения автомобилей.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектное предложение
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь территории проектирования	га	35,64	35,64
	Жилые зоны, из них:		6,09	6,38
	Малоэтажная жилая застройка	га	0,45	-
	Среднеэтажная жилая застройка	га	3,33	3,33
	Многоэтажная жилая застройка	га	2,31	2,91
	Общественно-деловые зоны	га	3,71	4,16
	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, из них:	га	18,45	18,31
	Производственная зона	га	3,94	3,94
	Улично-дорожная сеть	га	10,19	10,15
	Зона объектов транспортной инфраструктуры	га	3,97	3,87
	Зона инженерной инфраструктуры	га	0,35	0,35
	Рекреационные зоны	га	3,53	3,53
	Иные зоны	га	3,86	3,4
1.2	Коэффициент застройки*	%	-	13
1.3	Коэффициент плотности застройки*	%	-	198
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	чел.	3043	3240
2.2	Плотность населения (жилые территории)	чел. / га	500	508
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью	кв.м/чел	18,0	18,9
3.2	Средняя этажность застройки		2-10	5-17
3.3	Общий объем жилищного фонда		54778	61283
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда (малоэтажные жилая застройка)	кв.м	-	800
		%	-	2
		КОЛ-ВО ДОМОВ	-	2
3.5	Общий объем нового жилищного	кв.м	-	7305

	строительства	%	-	12
		КОЛ-ВО ДОМОВ	-	1

*показатели приведены для планируемой застройки

Чертеж зон планируемого размещения линейных объектов представлен в приложении 3.

3. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории

Генеральным планом г. Ижевска предусмотрена реконструкция улично-дорожной сети по улицам Удмуртская, Кирова - Авангардная, пер. Северный.

Классификация улично-дорожной сети:

- улицы Удмуртская, 10 лет Октября, Кирова, Авангардная — магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения.

- пер. Северный — улица районного значения, транспортно-пешеходная.

По проекту планировки территории предлагается расширить проезжую часть ул. Авангардной и пер. Северный. Ширина проезжей части пер. Северный составит 14 метров на участке протяженностью 294 метра, 4 полосы транспортного движения по 3,5 метра каждая. По ул. Авангардной на участке протяженностью 200 метров планируется реконструкция проезжей части с расширением на перекрестке улиц Удмуртская и Кирова-Авангардная. Ширина проезжей части составит 30 метров, из них 8 метров составит проезд общественного транспорта (трамвай) и 22 метра - 6 полос транспортного движения по 3,5-4,0 метра каждая. Расширение дорожного полотна ул. Авангардной произойдет к северу от оси проезжей части трамвайного полотна.

Протяженность улично-дорожной сети в границах проекта планировки составит 2,62 км, из них: магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – 2,33 км, улицы районного значения – 0,29 км.

4. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения

Инженерное обеспечение застройки: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и слаботочное хозяйство осуществляется от существующих сетей, проложенных по территории микрорайона. В данном разделе приняты во внимание технические условия, полученные заказчиками – застройщиками на вновь возводимые здания.

Источником водоснабжения проектируемого жилого микрорайона являются городские водопроводные сети. Для обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения и пожаротушения микрорайона проектом планировки территории предусматривается строительство участка водопровода диаметром 2х150 мм от существующего водопровода диаметром 530 мм, проходящего по ул. Удмуртская с западной стороны проектируемого жилого комплекса. На сети водопровода предусматриваются пожарные гидранты. Протяженность сетей составит 90 м.

Отвод сточных вод от проектируемых зданий предусматривается самотеком с уклоном в сторону существующей канализационной сети диаметром 200 мм с последующим подключением в существующий канализационный коллектор диаметром 900-1200 мм, проходящий с восточной стороны жилого комплекса. Протяженность сетей составит 70 м.

На территории проектируемой застройки существуют сети ливневой канализации с западной и восточной стороны жилого комплекса. Проектируемые сети ливневой канализации самотеком

будут поступать в существующие сеть ливневой канализации диаметром 200 и 400 мм. Протяженность сетей составит 160 м.

Подключение внутриплощадочных сетей предусмотрено в проектируемых камерах от магистральной тепловой сети (в двухтрубном исполнении диаметром 500 мм. Протяженность сетей составит 100 м.

Источником электроснабжения жилого комплекса является проектируемая трансформаторная подстанция. Протяженность сетей составит 160 м.

Проектом планировки предусмотрено строительство распределительной сети связи для новых объектов проектируемого микрорайона от АТС. Связь с основной АТС оператора осуществляется оптоволоконным кабелем по транспортной сети оператора, обслуживающего микрорайон. Данная сеть предназначена для предоставления абонентам услуг телефонии, передачи данных (Интернет), а также телевидения. В жилых домах и в помещениях общественного назначения устанавливается необходимое оптическое оборудование и серверы (для Интернета), поставляемые местными телекоммуникационными компаниями (ПАО «Ростелеком», ПАО «МТС» и т. д.). Протяженность сетей составит 40 м.

Протяженность прокладываемых инженерных сетей уточнить на стадии рабочего проектирования.

5. Очередность планируемого развития элементов планировочной структуры

Очередность реализации планируемого развития элементов планировочной структуры предусматривается в следующей последовательности:

1. Утверждение откорректированных красных линий по пер. Северный – 2020 год.
2. Строительство здания торгового назначения комплекса «Немецкий дом» с необходимыми инженерными сетями и сооружениями по ул. Удмуртская 282 (земельный участок с кадастровым номером 18:26:020283:810, площадью 2864 кв.м кв.м,) до 2020 года.
3. Строительство жилого дома жилого комплекса «Немецкий дом» с необходимыми инженерными сетями, сооружениями и дворовой внутриквартальной сетью по ул. Удмуртская 282 (земельный участок с кадастровым номером 18:26:020283:811, площадью 3986 кв.м.) до 2022 года.
4. Реконструкция перекрестка улиц Удмуртская и Кирова-Авангардная со строительством подземного пешеходного перехода и пер. Северный до 2035 года.
5. Реконструкция территории земельных участков с кадастровыми номерами 18:26:020140:44 (ул. Майская 58а), площадью 1718 кв.м., 18:26:020140:16 (ул. Майская 58), площадью 840 кв.м, 18:26:020140:17 (ул. Майская 54), площадью 1942 кв.м, под застройку общественно-делового и коммерческого назначения до 2035 года.
6. Реконструкция прибрежной зоны реки Карлутки – благоустройство парковой территории для отдыха жителей микрорайона (земельный участок с кадастровым номером 18:26:020283:29, площадью 10300 кв.м.) до 2035 года.

II. Чертежи

Приложение 1. Чертеж красных линий

Приложение 2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

Приложение 3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.