

## **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

## Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
<b>I. Пояснительная записка</b>	
1. Общие положения	4
2. Анализ современного использования территории.	4
2.1. Положение и особенности размещения объекта градостроительной деятельности.	4
2.2. Анализ градостроительной документации.	8
2.3. Природно-экологическая и инженерно-геологическая оценка территории.	8
2.4. Система планировочных ограничений.	11
2.5. Характеристика существующей системы транспортного обслуживания территории.	12
3. Планируемое развитие территории.	12
3.1. Параметры планируемого развития территории.	12
3.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.	15
3.3. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории.	16
3.4. Инженерная подготовка и защита территории	17
4. Обоснование очередности планируемого развития территории.	18
5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.	18
<b>II. Чертежи</b>	
1. Фрагмент карты планировочной структуры г. Ижевска с отображением элемента планировочной структуры.	22
2. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и объектов, подлежащих сносу.	23
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	24
4. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	25
5. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.	26

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. Материалы по обоснованию**

## **I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **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. Анализ современного использования территории.**

#### **2.1. Положение и особенности размещения объекта градостроительной деятельности.**

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.

Существующий перечень характерных точек (координат) красных линий представлен в таблице 1.

Таблица 1

№ характерной точки	Координаты в местной системе (г. Ижевск)		Координаты МСК-18	
	X	Y	X	Y
1	22310,20	21064,30	391003,86	2230284,94
2	22310,40	20974,70	391004,53	2230195,34
3	22297,50	20962,60	390991,70	2230183,18
4	21884,14	20982,46	390578,24	2230200,86
5	21850,50	21208,60	390543,41	2230426,82
6	21837,40	21296,70	390529,85	2230514,85
7	21803,10	21287,90	390495,59	2230505,87
8	21815,30	21203,60	390508,24	2230421,63
9	21850,50	20972,10	390544,65	2230190,32
10	21490,60	20986,50	390184,68	2230202,83
11	21421,40	20972,70	390115,56	2230188,67
12	21375,10	20954,50	390069,35	2230170,22
13	21336,60	20971,70	390030,76	2230187,22

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.

Существующие объекты (здания и сооружения) по земельным участкам представлены в таблице 2.

Таблица 2

Номер на плане	Кадастровый номер земельного участка	Наименование	Адрес
1	18:26:020138:1	12-этажный жилой дом на 214 кв. с 3-эт. Пристроенным зданием торгового назначения «Мебельград»	ул.Удмуртская, 302
2	18:26:020165:48	одноэтажное здание кафе «Макдональдс»	ул.10 лет Октября, 32в
3	18:26:020165:19	Трансформаторная станция № 24	ул.10 лет Октября, 30Т
4	18:26:020165:17	двухэтажное здание кафе «Барвинок2	ул.10 лет Октября, 30
5	18:26:020165:43	3-эт. здание торгового дома «Омега»	ул.10 лет Октября
6	18:26:020165:44	5- эт. здание — бизнес и офисный центр государственных и общественных организаций	ул.10 лет Октября, 32а
7	18:26:020165:9	2-эт. здание «Центр развлечений»	ул.10 лет Октября, 34
8	18:26:020165:411	одноэтажное здание — склады и оптовые базы, СТО, автомойка	ул.10 лет Октября
9	18:26:020165:410	объекты производственно-коммерческого назначения	ул.10 лет Октября
10	18:26:020165:412	1-2 этажное здание — бытовое обслуживание, склады и оптовые базы	ул.10 лет Октября
11	18:26:020165:417	одноэтажное здание-бытовое обслуживание, склады и оптовые базы	ул.10 лет Октября
12	18:26:020165:414	одноэтажное здание-бытовое обслуживание, склады, инженерные объекты	ул.10 лет Октября
13	18:26:020165:416	2-3 этажное здание-бытовое обслуживание, спорткомплекс, склады.	ул.10 лет Октября
14	18:26:020165:12	1-2 этажное здание-офисы, магазин, кафе,склады.	ул.Майская, 35а
15	18:26:020165:18	одноэтажное здание-склады	ул.Майская,
16	18:26:020165:33	Трансформаторная станция № 608	ул.Майская, 39Т
17	18:26:020165:13	одноэтажное здание торгового назначения	ул.Майская, 47
18	18:26:020165:15	3-эт. административное здание со стоянкой	ул.Майская, 51
19	18:26:020165:29	Одноэтажные здания— автобаза	ул.Майская, 51
20	18:26:020165:289	Одноэтажные здания— автомастерская	ул.Майская, 51
21	18:26:020165:290	Одноэтажное здание — автотехцентр ООО «Ленд-Моторс», автомойка на 3 поста	ул.Майская, 51а
22	18:26:020165:14	Одноэтажные здания— автосервис, СТО, автомойка	ул.Майская, 51
23	18:26:020165:31	Одноэтажные здания— производственная база	ул.Майская, 57
24	18:26:020140:11	10-эт. жилой дом на 190 кв с одноэтажным встроенно-пристроенным зданием торгового назначения	ул.Удмуртская, 300
25	18:26:020140:38	2-эт. здание торгового дома «На Майской» с комбинатом питания	ул.Майская, 28
26	18:26:020140:37	склады и бытовые помещения	ул.Майская, 30
27	18:26:020140:25	Трансформаторная подстанция №860	ул.Майская, 30Т
28	18:26:020140:266	3-эт. здание физкультурно-оздоровительного комплекса «Свет»	пер.Северный, 61в
29	18:26:020140:569	2-9эт.здание офисного центра ОАО «Сайгас-Холдинг»	пер.Северный, 61
30	18:26:020140:40	Трансформаторная подстанция №609	пер.Северный, 61Т

31	18:26:020140:568	Обслуживание автотранспорта	пер.Северный, 61г
32	18:26:020140:7	Автостоянка «Газовик-1» на 75 м/м	в южной части кадастрового квартала
33	18:26:020140: 10497	ЦТП	пер.Северный, 71
34	18:26:020140:5	2-эт.здание на 455 машиномест автогаражного кооператива «Олимп»	ул.Майская, 60
35	18:26:020140:35	ГУ Автобаза Администрации президента и правительства УР, КНС, очистные сооружения, производственные здания	ул.Майская, 38
36	18:26:020140:17	2-эт. многоквартирный жилой дом на 20 кв.	ул.Майская, 54
37	18:26:020140:16	2 этажный многоквартирный жилой дом на 5 кв. (деревянный)	ул.Майская, 58
38	18:26:020140:44	пустует	ул.Майская, 58а
39	18:26:020140:23	Тепловой пункт	ул.Майская, 52а
40	18:26:020283:22	9-этажный жилой дом на 106 кв. с 1-эт. встроенно-пристроенным зданием общественно-делового назначения	ул.Удмуртская, 284
41	18:26:020283:799	Трансформаторная подстанция №544	ул.Удмуртская
42	18:26:020283:629	Канализационная насосная станция	ул.Удмуртская
43	18:26:020140:16	Автостоянка «Газовик-2» на 100 м/м	ул.Удмуртская
44	18:26:020283:11	Автозаправочная станция	ул.Удмуртская
45	18:26:000000:138	Многоквартирные жилые дома	ул.Удмуртская
		5-этажный жилой дом на 80 кв.	ул. Удмуртская 286
		5-этажный жилой дом на 70 кв.	ул. Удмуртская 288
		5-этажный жилой дом на 80 кв.	ул. Удмуртская 290
		5-этажный жилой дом на 60 кв.	ул. Удмуртская 292
		5-этажный жилой дом на 60 кв.	ул. Удмуртская 294
		5-этажный жилой дом на 66 кв. с встроенным помещением торгового назначения	ул. Удмуртская 296
46	18:26:020283:17	Тяговая подстанция	ул.Авангардная, 1а
47	18:26:020283:808	Трансформаторная подстанция №980	ул. Удмуртская 282Г
48	18:26:020283:812	Здание торгового назначения (реконструкция)	ул. Удмуртская 282
49	18:26:020283:811	пустует (проект)	ул. Удмуртская 282
50	18:26:020283:809	пустует (проект)	ул. Удмуртская 282 на 60 м юг

Обеспеченность жилой застройки учреждениями культурно-бытового назначения различна. Территория насыщена учреждениями торговли и бытового обслуживания, есть в радиусе доступности физкультурно-спортивные центры, поликлиники взрослая и детская, детские дошкольные учреждения и школы. Сложившаяся территория с существующей застройкой не имеет резервных возможностей для размещения дополнительного детского дошкольного учреждения.

## **2.2. Анализ градостроительной документации.**

В соответствии с положениями Генерального плана и Правил землепользования и застройки г. Ижевска территория в границах разработки проекта планировки предназначена для развития жилых микрорайонов многоэтажной высокоплотной жилой застройки, социального и культурно-бытового обслуживания населения.

В 2010 году была выполнена документация по планировке территории (проект планировки) микрорайона 16а жилого района «Север», ограниченного улицами Авангардной, Удмуртской, 10 лет Октября и руслом реки Карлутки в Индустриальном районе, и утверждена постановлением Администрации города Ижевска от 22 декабря 2010 года № 1119.

На сегодняшний день часть предложений проекта планировки реализованы - отдельные объекты капитального строительства построены и реконструированы. В настоящее время документация по проекту планировки требует завершения с учетом сложившихся изменений.

## **2.3. Природно-экологическая и инженерно-геологическая оценка территории.**

### **Краткая характеристика природных условий.**

Климатические условия проектируемой территории являются характерными для Удмуртской Республики. По строительно-климатическому районированию территория г. Ижевска относится к зоне 1В и характеризуется умеренно – континентальным климатом с холодной продолжительной зимой и теплым летом.

Среднегодовая температура на территории республики колеблется от 1,0 до 2,5 °С. Самый тёплый месяц года — июль (+17,5-19 °С), самый холодный — январь (-14—15 °С). Максимальные температуры достигают +38—39 °С. Абсолютный минимум был зафиксирован 31 декабря 1978 года, когда температура опустилась ниже -50 °С. Период со среднесуточной температурой ниже 0 °С длится 160—175 дней, начинаясь в конце октября и заканчиваясь в начале апреля.

Среднегодовое количество осадков составляет 500—600 мм. В тёплый период (выше 0 °С) выпадает 65—75 % годовой суммы осадков. Максимум осадков приходится на июль (62—74 мм), минимум — на февраль (24—32 мм). Больше всего увлажняется осадками северо-восточная часть республики, меньше всего — юго-западная. Вегетационный период длится около 150 дней.

Устойчивый снежный покров образуется в начале-середине ноября, самое позднее — в начале декабря. Максимальной величины его высота достигает в середине марта, в среднем — 50—60 см. Средняя продолжительность залегания снежного покрова составляет 160—175 дней. Нормативная глубина промерзания суглинков и глин составляет 1,63 м, песков пылеватых и мелких – 1,99 м.

### **Инженерно-геологическая характеристика.**

Инженерно-геологические изыскания на земельном участке с кадастровым номером 18:26:020283:24 выполнены ООО ПИФ «Грин» в августе 2016 года.

В орографическом отношении территория г. Ижевска приурочена к Центрально-Удмуртской низине, расчленяющей «верхнее плато», сформировавшееся в северной части Удмуртской Республики, и «нижнее плато», представленное Можгинской и Сарапульской возвышенностями.

В геоморфологическом отношении участок строительства расположен на правой надпойменной террасе долины р. Карлутка. Речка Карлутка протекает по естественному руслу от ул. 10 лет Октября до ул. Авангардная и отводится в трубу, проходящую через проезжую часть ул. Авангардной.

Рельеф на рассматриваемой территории осложнен оврагообразованиями русла р. Карлутка. Крутой перепад рельефа наблюдается в восточном направлении к р. Карлутка, абсолютные отметки изменяются от 140 до 160 метров. Общий уклон поверхности с севера на запад меняется по ул. Удмуртская от отметки 160 до 153 метров, по руслу р. Карлутки от отметки 147 до 138 метров. Рельеф в целом ровный имеет незначительные срезки и отдельные навалы насыпного грунта мощностью до 2-3 м.

Проявления опасных физико-геологических процессов в пределах площадки не наблюдаются. Условия поверхностного стока удовлетворительные.

В геолого-литологическом строении площадки до исследованной глубины 21,0-22,0 м принимают участие четвертичные техногенные (tQ) и аллювиально-делювиальные (adQ) отложения, подстилаемые терригенными песчано-глинистыми породами уржумского яруса среднего отдела пермской системы (P2ur).

Четвертичные техногенные (природные перемещенные) грунты слежавшиеся, вскрытые с поверхности и под бетонными плитами. Представлены они песками коричневыми пылеватыми, средней степени водонасыщения, с включениями щебня, гравия и строительного мусора до 5-20 %, на отдельных участках перемешанными с глинами и суглинками полутвердыми. Мощность техногенных грунтов изменяется от 0,6 до 2,4 м.

Четвертичные аллювиально-делювиальные пески, залегающие под техногенными грунтами с глубины 0,6-2,4 м и в толще суглинков в виде односторонне выклинивающихся линз. Пески коричневые мелкие, средней плотности, средней степени водонасыщения, глинистые, ниже уровня грунтовых вод водонасыщенные, в отдельных интервалах с тонкими прослоями суглинков. Мощность песков изменяется от 0,6 до 2,9 м.

Четвертичные аллювиально-делювиальные суглинки, залегающие под техногенными грунтами и одновозрастными песками с глубины 1,2-5,3 м. Суглинки коричневые, преимущественно тугопластичные, реже мягкопластичные, тяжелые, песчанистые, с прослоями песков мощностью 5-10 см. Общая мощность суглинков изменяется от 3,2 до 14,4 м.

Пермские элювиальные глины, подстилающие четвертичные отложения и одновозрастные пески с глубины 5,7-15,6 м. Глины коричневые и красноватокоричневые, полутвердые, легкие, трещиноватые, алевритистые, известковистые, со щебнем известняков и песчаников до 5 %, с линзами песков зеленовато-желтых пылеватых, с глубины 8,5-13,7 м – твердые, трещиноватые. Мощность элювиальных глин изменяется от 0,6 до 9,3 м.

Пермские элювиальные пески, вскрытые под четвертичными отложениями и в толще элювиальных глин с глубины 7,6-9,8 м. Пески зеленовато-желтые, мелкие и пылеватые, средней плотности, средней степени водонасыщения, ниже УГВ – водонасыщенные, с тонкими прослойками глин полутвердых. Мощность песков составляет 0,4-3,6 м.

Пермские глины, залегающие под элювиальными грунтами с глубины 16,1-17,6 м. Глины красновато-коричневые твердые, легкие, известковистые, с единичными включениями щебня известняков. Вскрытая мощность их составляет 3,4-5,9 м. Территория не является карстоопасной для строительства. Развитие карстовых процессов зафиксировано только в нижнепермских отложениях (P1), залегающих на глубине 500-800 м (глубинный карст). На строительство и эксплуатацию сооружений они негативного влияния не окажут.

Другие опасные геологические и инженерно-геологические процессы на исследуемом участке не выявлены. Район работ, в соответствии с СП 14.13330 [10.18], не относится к сейсмически опасным. Интенсивность сейсмических воздействий, определенная на основе карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации – ОСР-97, составляет менее шести баллов.

### **Гидрогеологические условия**

Территория проекта планировки находится вдоль правого берега р.Карлутка (правый приток р. Позимь). Гидрогеологические условия исследуемой площадки под новое строительство на период проведения изысканий (август 2016 г.) характеризуются развитием одного водоносного горизонта, вскрытого на глубине 6,5-12,8 м от поверхности земли (абсолютные отметки 141,7-147,5 м). По условиям питания и характеру распространения подземные воды относятся к типу «грунтовых». Водовмещающими породами являются четвертичные аллювиально-делювиальные и пермские элювиальные песчано-глинистые отложения, водоупором служат пермские глины твердые, плотные. Горизонт безнапорный. Питание его осуществляется за счет инфильтрации



атмосферных осадков и утечек из подземных водонесущих коммуникаций. Разгрузка подземных вод происходит в сторону русла р. Карлутка. По результатам химических анализов грунтовые воды по составу сульфатно-гидрокарбонатные натриево-кальциевые, жесткие, щелочные. По отношению к бетону марки по водонепроницаемости W4 они обладают слабой степенью углекислотной агрессивности, к бетонам марок W6-W12 не агрессивны. Степень агрессивного воздействия воды на металлические конструкции оценивается как средняя.

Уровень грунтовых вод подвержен сезонным и межгодовым колебаниям. В периоды весеннего снеготаяния и обильных продолжительных дождей происходит подъем уровня до 1,5 м над отмеченным при изысканиях, в отдельные меженные периоды – понижение до 1,0 м от зафиксированного. В эти же периоды, а также в результате длительных аварийных протечек из водонесущих коммуникаций возможно формирование временного водоносного горизонта типа «верховодка» на локальных участках в интервале глубин 2,0-4,5 м от планировочной поверхности земли. Водоупором для данного водоносного горизонта будут служить четвертичные суглинки.

Опасные геологические и инженерно-геологические процессы проявляются в виде сезонного подтопления территории. Территория относится к сезонно подтапливаемой в естественных условиях. После её застройки без предупредительных дренажных мероприятий, в следствии нарушения естественного гидрогеологического режима произойдет образование постоянного водоносного горизонта с уровнем на глубине 1,2-5,0 м от поверхности земли.

Категория сложности инженерно-геологических условий района работ на земельном участке с кадастровым номером 18:26:020283:24 в соответствии с приложением «А» СП 47.13330 [10.22] по совокупности факторов определена как II (средняя):

- участок находится в пределах одного геоморфологического элемента, поверхность слабонаклонная (по данному признаку инженерно-геологические условия оцениваются как простые – I категория);
- в разрезе выделено более четырех литологических слоев (III кат.);
- имеется один горизонт подземных вод (I кат.);
- опасные геологические и инженерно-геологические процессы возможны в виде сезонного подтопления (II кат.);
- на территории распространены специфические грунты (техногенные и элювиальные отложения), которые не оказывают существенного влияния на проектные решения, строительство и эксплуатацию объекта (II кат.);
- природно-технические условия производства работ оцениваются как плохие для прохождения техники (II кат.).

### **Почвенные условия**

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий поверхностный слой рассматриваемого участка представлен насыпными грунтами, включающими суглинки и пески, с галькой, щебнем.

Согласно проведенным микробиологическому и санитарно – паразитологическому исследованию почвы, исследованные образцы соответствуют нормативным требованиям СанПиН 2.1.7.1287-03 “Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы”, МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест», ГН 2.1.7.2041-06 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) химических веществ в почве». Категория загрязнения почвы —

чистая (согласно экспертному заключению № ЭЗ-084-2016 от 23.08.2016 г. ФГБУЗ ЦГиЭ № 41 ФМБА России).

### **Состояние окружающей среды**

Фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (справка Удмуртского ЦГМС-филиала ФГБУ «Верхне-Волжское УГМС») на территории проекта планировки соответствуют требованиям санитарных норм.

По заключению лаборатории радиационного контроля (ООО «Лабораторный контроль», протокол радиационного обследования № 102-р/16 от 6 июля 2016 г.) результаты проведенного радиационного обследования территории проекта планировки соответствуют требованиям санитарных норм.

#### **2.4. Система планировочных ограничений.**

Условия градостроительного развития проектируемой территории характеризуются наличием планировочных ограничений, к которым относятся:

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- водоохранные и прибрежные защитные полосы (река Карлутка);
- месторождения полезных ископаемых.

Система планировочных ограничений формируется от производственных, инженерных и транспортных объектов и состоит из следующих санитарно-защитных зон:

- Производственно-коммунальные объекты — 50-100 м,
- транспортные объекты — 50-100 м.

Охранные коридоры инженерных коммуникаций:

- трансформаторные подстанции — 10 м,
- газораспределительный пункт — 10 м,
- канализационные насосные станции — 15 м.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы:

- водоохранная зона р. Карлутки — 100 м,
- прибрежная полоса — 50 м.

Месторождения полезных ископаемых: 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.

Объекты историко-культурного наследия отсутствуют.

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

## 2.5. Характеристика существующей системы транспортного обслуживания территории.

На территории проекта планировки существует сложившаяся улично-дорожная сеть. Классификация улично-дорожной сети и параметры дорог представлены в таблице 3.

Таблица 3

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 2x15,5 33 (11+14)	8 2x4 3+4
магистральные улицы районного значения	Авангардная	11,5	3-4
улицы местного значения	пер. Северный ул. Майская	7 8	2 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). По ул. Удмуртская в двух направлениях выделена отдельная полоса для движения общественного транспорта (автобус, троллейбус).

Тип покрытия проезжей части и пешеходных дорожек – асфальтобетон.

Для обеспечения безопасного движения установлены дорожные знаки, нанесена горизонтальная разметка.

Дорожные знаки установлены для информации водителей автотранспорта об условиях и особенностях движения по автодороге и приняты по ГОСТ Р 52290-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Знаки дорожные. Общие технические требования».

Для обеспечения безопасности пешеходов предусмотрено устройство тротуаров шириной от 1,0 до 3,0 метров.

Для обеспечения безопасности движения транспортных средств и пешеходов, в темное время суток имеется освещение дороги стационарными осветительными установками.

Существующие пешеходные мосты через р. Карлутка представляют собой 3 сооружения из металлических конструкций - с пер. Редукторный, на пер. Северный, вблизи ул. 10 лет Октября.

## 3. Планируемое развитие территории.

### 3.1. Параметры планируемого развития 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, строительство 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.

Внесенные изменения по установлению красных линий упорядочат структуру территорий общего пользования и не повлияют на транспортное движение.

Устанавливаемые координаты красных линий представлены в таблице 4.

Таблица 4

№ характерной точки	Координаты в местной системе (г. Ижевск)		Координаты МСК 18	
	X	Y	X	Y
1	22310,20	21064,30	391003,86	2230284,94
2	22310,40	20974,70	391004,53	2230195,34
3	22297,50	20962,60	390991,70	2230183,18
4н	21879,97	20982,68	390574,07	2230201,06
5н	21876,53	21046,81	390570,29	2230265,17
6н	21861,59	21183,40	390554,63	2230401,68
7	21837,40	21296,70	390529,85	2230514,85
8	21803,10	21287,90	390495,59	2230505,87
9н	21832,01	21177,90	390525,08	2230396,02
10н	21846,62	21044,37	390540,39	2230262,57
11	21850,50	20972,10	390544,65	2230190,32
12	21490,60	20986,50	390184,68	2230202,83
13	21421,40	20972,70	390115,56	2230188,67
14	21375,10	20954,50	390069,35	2230170,22
15	21336,60	20971,70	390030,76	2230187,22

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Ижевска предусматривается минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 5 метров.

По правилам землепользования и застройки земельные участки с кадастровыми номерами 18:26:020140:44 (ул. Майская 58а – территория не застроена), площадью 1718 кв.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 и застройке объектами 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 282Т), площадью 152 кв.м, выстроена трансформаторная подстанция № 980 и 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.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории произведен на население — 240 человек и представлен в таблице № 5.

Таблица 5

Площадки	Нормативные размеры площадок, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	168
Для отдыха взрослого населения	24
Для занятий физкультурой	240
Озелененные территории участков жилых зданий	600
Для гостевых автостоянок жильцов дома	336

Для площадок отдыха и занятий физкультурой отведена территория, площадью 580 кв.м. между жилым домом и зданием торгового назначения.

Население проектируемой жилой застройки обеспечено социальным обслуживанием в пределах пешеходной доступности (взрослая и детская поликлиники, детские дошкольные учреждения (20 мест), общеобразовательные учреждения (28 мест)). Территория насыщена существующими учреждениями торговли и бытового обслуживания, есть в радиусе доступности 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.

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

Количество легковых индивидуальных автомобилей, подлежащих постоянному хранению на территории микрорайона, определено из расчета 90% количества автомобилей граждан, проживающих в данном жилом комплексе, что составит 54 машиноместа. В целом, у планируемых зданий размещено гостевых автостоянок на 153 машиномест.

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

### **3.2. 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.

Пер. Северный и перекресток улиц Удмуртская и Кирова-Авангардная по проектным предложениям будут окончательно сформированы, максимально обеспечат перераспределение транспортных потоков.

Перекрестки улиц Удмуртская с улицами 10 лет Октября, Майская, Кирова регулируются при помощи светофорных объектов.

Проектом планировки территории предлагается выполнить подземный пешеходный переход на перекрестке улиц Кирова и Удмуртская.

Подъезд к жилым домам и объектам социально-бытового и общественного назначения организован по местным проездам, выполненным съездами с ул. Удмуртская. Внутриквартальные проезды проектируемой территории предназначены для движения транспортных и пешеходных потоков внутри жилой застройки. Учитывается возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе к встроенно-пристроенным помещениям.

Пешеходные связи осуществляются по существующим и проектируемым тротуарам по кратчайшим расстояниям к местам остановочных пунктов общественного транспорта, детским садам, школам, объектам обслуживания (магазины, автостоянки и другие) и проектируемым местам отдыха.

Для обеспечения безопасности пешеходов предусмотрено переустройство тротуаров, шириной до 3,0 метров, вдоль проезжей части с двух сторон.

Более точные параметры расширения проезжей части и переустройства пешеходных дорожек и газонов будут определены на стадии рабочего проектирования.

### **3.3. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории.**

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.

#### Сети водоснабжения и канализации

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.

#### Сети ливневой канализации

На территории проектируемой застройки существуют сети ливневой канализации с западной и восточной стороны жилого комплекса. Проектируемые сети ливневой канализации самотеком будут поступать в существующие сети ливневой канализации диаметром 200 и 400 мм. Протяженность сетей составит 160 м.

#### Сети теплоснабжения

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

#### Сети электроснабжения.

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

#### Связь и телевидение

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 и диаметры труб прокладываемых инженерных сетей уточнить на стадии рабочего проектирования.

### **3.4. Инженерная подготовка и защита территории** **Инженерная подготовка.**

План организации рельефа выполнен с учетом отметок прилегающих улиц по существующим отметкам продольного профиля улиц, создающих наиболее благоприятные условия для движения транспорта и пешеходов, с организацией отвода поверхностных вод в существующие и проектируемые дождеприемные колодцы ливневой канализации.

Предложения по прокладке ливневой канализации разработаны на основании проектной документации «Актуализация схемы водоотведения и осушения территории города Ижевска» ОАО институт «Удмуртгипроводхоз».

Конкретные диаметры труб ливневой канализации будут определены расчетом на стадии рабочего проектирования.

### **Санитарная очистка**

Существующая система санитарной очистки территории предусматривает сбор и удаление твердых бытовых отходов с проектируемой территории.

Система санитарной очистки территории предусматривает сбор и удаление твердых коммунальных отходов от жилого комплекса и уборку дворовой территории. Норма образования коммунальных отходов для жилых домов, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением, составляет на 1 человека 1000 л/год (1м /год). На проектируемой территории сбор бытового мусора осуществляется на контейнерной площадке с вывозом спецавтотранспортом на городской полигон твердых коммунальных отходов. Периодичность удаления отходов - 1 раз в день.

Твердые бытовые отходы на остальной территории собираются в урны, устанавливаемые вдоль пешеходных тротуаров. Отходы вывозятся спецавтотранспортом на городской полигон твердых коммунальных отходов.

### **Противопожарные требования**

Решения по противопожарным мероприятиям выполнены в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной документации» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве, эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ).

Обеспечение пожарной безопасности объектов на проектируемой территории осуществляется за счет конструктивных и объемно-планировочных решений, систем инженерного обеспечения.

Прилегающие улицы и магистрали благоустроены, с наружным освещением, что обеспечивает доступность пожарных машин независимо от времени года и суток.

### **Предложения по адаптации городской среды для маломобильных групп населения.**

Маломобильные группы населения (инвалиды любой группы) в соответствии с законодательством, наряду со всеми гражданами, должны иметь возможность получения образования, трудоустройства, пользования жилыми и общественными зданиями, услугами социально-бытовых и культурных учреждений. В рамках проекта застройки микрорайона это означает обеспечение доступности за счет планировочных и конструктивных решений.



При создании доступной для инвалидов среды жизнедеятельности необходимо обеспечивать:

- возможность беспрепятственного передвижения с помощью трости, костылей, кресла-коляски, собаки-проводника, а также при использовании транспортных средств (индивидуальных, специализированных, общественных);
- создание внешней информации: визуальной, тактильной (осязательной) и звуковой;
- комплексное решение системы обслуживания: размещение (согласно проектному расчету) специализированных объектов и объектов обслуживания общего пользования при различных формах собственности на недвижимость.

Обеспечение потребностей инвалидов и маломобильных групп населения в рамках проекта застройки выполнено в соответствии с нормами. Пути движения маломобильных групп населения не должны иметь ступенек, ширина пешеходных дорожек, продольные и поперечные уклоны и их покрытие, высота бордюров, наличие пандусов у объектов, посещаемых маломобильными группами населения, должны быть выполнены с учетом нормативных требований. В местах перепада рельефа лестницы на всем протяжении пути должны быть дублированы пандусами.

#### **4. Обоснование очередности планируемого развития территории.**

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.

#### **5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице 6.

Таблица 6

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектное предложение
1	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
1.1	Площадь территории	га	35,64	35,64

	проектирования			
	Жилые зоны, из них:		6,09	6,38
	Малозэтажная 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.	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1	Численность населения	чел.	3043	3240
2.2	Плотность населения (жилые территории)	чел. / га	500	508
	Плотность населения*	чел. / га	-	600
3	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
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	кв.м	54778	61283
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда (малозэтажные жилая застройка)	кв.м	-	800
		%	-	2
		КОЛ-ВО ДОМОВ	-	2
3.5	Общий объем нового жилищного строительства	кв.м	-	7305
		%		12
		КОЛ-ВО ДОМОВ		1
4.	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>			

НАСЕЛЕНИЯ *				
	Детские дошкольные учреждения*	мест	-	20
	Общеобразовательные учреждения*	учащихся	-	28
<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе по категориям:	км	2,33	2,62
	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	1,71	2,33
	Улицы районного значения, транспортно-пешеходные	км	0,62	0,29
5.2	Протяженность линий общественного транспорта	км	2,33	2,33
5.3	Общее количество мест постоянного хранения транспорта*	машино-мест	-	54
5.4	Общее количество мест временного хранения транспорта*	машино-мест	-	21
5.5	Гостевые автостоянки*	машино-мест	-	19
6	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
	Водоснабжение*			
	Протяженность сетей	м	-	90
	Канализация*			
	Протяженность сетей *	м	-	70
	Электроснабжение*			
	Протяженность сетей *	м	-	160
	Теплоснабжение*			
	Протяженность сетей*	м	-	100
	Ливневая канализация*			
	Протяженность сетей *	м	-	160

\*показатели приведены для проектируемой застройки

## **II. Чертежи**

1. Фрагмент карты планировочной структуры г. Ижевска с отображением элемента планировочной структуры.
2. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и объектов, подлежащих сносу.
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
4. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.
3. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.