

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
города Владимира
от 12.07.2024 № 1564

**Документация по планировке территории (проект планировки и проект
межевания), ограниченной улицами: ул. Чайковского,
ул. Красноармейской, ул. Казарменной и ул. Ново-Ямской
Основная часть проекта планировки территории**

Генеральный директор
ООО «Проектный офис
Верещагиных»



Верещагина И.В.

Инженер

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Дмитриева".

Дмитриева А.А.

Тверь, 2024 г.

Том 1 «Основная часть проекта планировки территории»

Содержание

1. Общие сведения.....	5
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.....	9
2.1. Характеристики территории	9
2.2. Описание границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	9
2.3. Устанавливаемые элементы планировочной структуры.....	10
2.4. Территории общего пользования.....	11
2.5. Параметры застройки.....	11
3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	15
3.1. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	15
3.2. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	20
3.3. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	22
4. Размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	24
5. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	25
6. Основные технико-экономические показатели.....	32
Приложения	

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
	Основная часть ППТ	
№01/06-1 от 20.06.2023	Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть	
№01/06-1 от 20.06.2023 Лист 1	Чертеж планировки территории (основной чертёж) М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 Лист 2	Чертеж красных линий. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 3	Схема инженерно-технического обеспечения территории. М 1:1000	
	Основная часть ПМТ	
№01/06-1 от 20.06.2023	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	
№01/06-1 от 20.06.2023 Лист 1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	
	Материалы по обоснованию ППТ	
№01/06-1 от 20.06.2023	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 1	Карта планировочной структуры территорий поселений, городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 3	Схема зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 5	Чертеж вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 6	Схема благоустройства территории. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 7	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 8	Схема с радиусом доступности социальных объектов. Городской рынок и рыночные комплексы	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 9	Схема с радиусом доступности социальных объектов. Бассейны и спортивные залы	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 10	Схема с радиусом доступности социальных объектов. Амбулатории и банно-оздоровительные комплексы	
№01/06-1 от 20.06.2023 лист 11	Схема с радиусом доступности социальных объектов. Лектории	

	Материалы по обоснованию ПМТ	
№01/06-1 от 20.06.2023	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	
№01/06-1 от 20.06.2023	Чертеж современного состояния территории М 1:1000	

Приложения:

- Приложение 1. Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий 19-2023-ИГДИ;
- Приложение 2. Технический отчёт по результатам инженерно-экологических изысканий;
- Приложение 3. Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий Г-89-23-ИГИ;
- Приложение 4. Технические условия МУП «Владимирводоканал» от 12.08.2022 №343;
- Приложение 5. Технические условия от 30.08.2022 №50100-32-03810;
- Приложение 6. Технические условия на подключение «Оборонэнерго» от 17.08.2022 №2648;
- Приложение 7. Технические условия АО «Газпром газораспределение Владимир» от 12.08.2022 №28-08/4853-э;
- Приложение 8. Проект обоснования санитарного разрыва от существующего гаражного комплекса;
- Приложение 9. Договор о комплексном развитии незастроенной территории №20/2150-23 от 03.05.2023 г. между АО «ДОМ.РФ» и ООО «СЗ «УНИКОМ».
- Приложение 10. Мастер-план комплексного развития территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 33:22:011214:119, 33:22:011214:33;
- Приложение 11. Ответ Инспекции Государственной охраны объектов культурного наследия Владимирской области от 19.07.2023 г.;
- Приложение 12. Ответ Управления архитектуры и строительства города Владимир от 01.12.2023 №32-09/4511;
- Приложение 13. Ответ Управления архитектуры и строительства города Владимира от 11.07.2023 г. №32-09/2546;
- Приложение 14. Ответ Главного Управления МЧС России по Владимирской области от 13.07.2023 г. №ИВ-133-5172;
- Приложение 15. Выписки из ЕГРН на земельные участки;
- Приложение 16. Задание на разработку документации по планировке территории (проект планировки и межевания), ограниченной улицами: ул. Чайковского, ул. Красноармейской, ул. Казарменной и ул. Ново-Ямской от 12.04.2023 г.;
- Приложение 17. Развертки улиц;
- Приложение 18. Письмо о рассмотрении предложения о КРТ;
- Приложение 19. Письмо АО «Газпром газораспределение Владимир» от 27.03.2024 №28-08/2118-Э «О согласовании схемы подключения к сетям газоснабжения».

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Общие сведения

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами: ул. Чайковского, ул. Красноармейской, ул. Казарменной и ул. Ново-Ямской (далее – ДПТ), разработана на основании договора о комплексном развитии незастроенной территории №20/2150-23 от 03.05.2023 г. Между АО «ДОМ.РФ» и ООО «СЗ «УНИКОМ», задания на разработку документации по планировке территории (проект планировки и межевания), ограниченной улицами: ул. Чайковского, ул. Красноармейской, ул. Казарменной и ул. Ново-Ямской от 12.04.2023.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) общей площадью 71,75 га, включающая в себя границы территории комплексного развития территории (далее – КРТ) площадью 28,83 га, расположенных по адресу Владимирская область, г. Владимир, ул. Красноармейская выполнена обществом с ограниченной ответственностью «Проектный офис Верещагиных» на основании пункта 4 Постановления РФ «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» №575 от 02.04.2022 г.

Основная цель разработки проекта планировки территории – комплексное развитие незастроенной территории, а именно строительство среднеэтажных и/или многоэтажных домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, нежилых зданий или сооружений социального и/или коммерческого и/или смешанного назначения в границах земельных участков, а также выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства,

установление красных линий, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории выполнена на основании следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.03 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Постановление РФ «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» №575 от 02.04.2022 г.;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;
- СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования.
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги» Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85;
- Закон Владимирской области от 13.07.2004 №65-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Владимирской области»;
- Постановление департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской обл. от 18.07.2016 № 04 (ред. от 27.12.2023) «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования «Нормативы градостроительного проектирования Владимирской области»;
- Решение Совета народных депутатов города Владимира от 26.12.2023 № 177 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Владимир»;
- Мастер-план комплексного развития территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 33:22:011214:119, 33:22:011214:33;
- Договор о комплексном развитии незастроенной территории №20/2150-23 от 03.05.2023 г. между АО «ДОМ.РФ» и ООО «СЗ «УНИКОМ».
- Задание на разработку документации по планировке территории (проект планировки и межевания), ограниченной улицами: ул. Чайковского, ул. Красноармейской, ул. Казарменной и ул. Ново-Ямской от 13.04.2023 г. №32-86/10;
- Решение Совета народных депутатов города Владимира от 05.11.2009 № 223 (ред. от 20.04.2023) «Об утверждении Генерального плана муниципального образования (городской округ) город Владимир Владимирской области»;

- Решение Совета народных депутатов города Владимира от 31.10.2011 № 183 (ред. от 26.12.2023) «Об утверждении «Правил землепользования и застройки муниципального образования город Владимир» (далее – ПЗЗ);
- Выписки из ЕГРН на земельные участки;
- Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий 19-2023-ИГДИ;
- Технический отчёт по результатам инженерно-экологических изысканий;
- Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий Г-89-23-ИГИ;
- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Проект реализуется при поддержке ДОМ.РФ. АО «ДОМ РФ» выступает агентом Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ и в целях развития жилищного строительства проводит аукционы по продаже и аренде находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимости.

Мастер-план, который лег в основу документации по планировке территории, выполнен с применением стандартов комплексного освоения территория (приложение 10). Документ является инструментом повышения качества среды и перехода российских городов к современным моделям развития.

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в масштабе 1:500 (система координат – МСК-33, система высот – Балтийская 1977 г.).

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

2.1. Характеристики территории

Территория имеет общую совокупную площадь –71,75 га, состоящая из 28,83 га территории КРТ и 42,92 га территории существующей застройки.

Земельные участки с кадастровыми номерами 33:22:011214:3500 и 33:22:011214:3501 не входят в территорию проектирования. На данных участках расположены трансформаторные подстанции, к которым в настоящий момент имеется доступ. В последствии планируется вынос подстанций с территории.

На территории существующей застройки предусмотрено сохранение всех объектов. В границах комплексного развития территории предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Земельные участки на территории КРТ не предусматриваются к изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Информация о необходимости изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в границах проектирования на территории существующей жилой застройки указана в проекте межевания территории.

2.2. Описание границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

На территории КРТ определяются следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения многоквартирной жилой застройки;
- Зона планируемого размещения объектов социального назначения.

Линии регулирования проектируемой застройки (в границах КРТ) совпадают с образуемыми красными линиями.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Владимир проектируемая территория КРТ расположена в территориальной зоне - зона, связанная с государственными объектами (военных объектов) (Сп2.1). Планируется ее изменение на зону КРТ-1 - зона комплексного освоения территории жилой застройки.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации в случае, если для реализации решения о комплексном развитии требуется внесение изменений в Генеральный план муниципального образования (городской округ) город Владимир Владимирской области, Правила землепользования и застройки муниципального образования города Владимир, такие изменения должны быть внесены после утверждения проекта планировки территории.

2.3. Устанавливаемые элементы планировочной структуры

Установленные элементы планировочной структуры на территории отсутствуют. Проектом планировки в границах проектирования выделяются два типа элемента планировочной структуры (в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2017 г. №728/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»):

- Микрорайон;
- Улично-дорожная сеть.

Таблица 2.3.1. Параметры элементов планировочной структуры

Элемент планировочной структуры	Общая площадь, га
Микрорайон	58,82
Улично-дорожная сеть	12,93

При этом микрорайон состоит из кварталов, улично-дорожной сети и территории общего пользования.

Плотность застройки в границах территории комплексного развития принимается до 16 тыс. кв. м суммарной поэтажной площади наземной части жилых зданий в габаритах наружных стен, включая

встроенные и пристроенные нежилые помещения, на один гектар территории. (В соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство (Приложение Б, Таблица Б.1)). Для территории проектирования данный показатель равен 15662,5 кв.м.

2.4. Территории общего пользования

Территории общего пользования устанавливаются по границам красных линий и элементам планировочной структуры – улично-дорожная сеть и территория общего пользования. Красные линии установлены и отображены на чертеже красных линий. Координаты устанавливаемых красных линий отображены в проекте межевания территории.

В границах территорий общего пользования расположены улицы, парковочные места, озелененные территории общего пользования и территория центрального парка (образуемые земельные участки :ЗУ23 - :ЗУ26, :ЗУ28 - :ЗУ30 в границах КРТ и земельные участки :ЗУ33 - :ЗУ69 за границами КРТ в существующей застройке).

2.5. Параметры застройки

Документация по планировке территории разработана на основании мастер-плана застройки территории КРТ. Существующая сложившаяся застройка за границами КРТ не предполагается к реконструкции (кроме общеобразовательной школы) или новому строительству.

Объемно-пространственное решение застройки в границах КРТ предполагает размещение типовых жилых зданий от 6 до 17 этажей с высотными доминантами (27 этажей) до 100 метров в соответствии с РНГП Владимирской области. Застройка скомпонована в виде закрытых и полузакрытых кварталов и отдельно стоящих башен, объединенные стилобатной частью, формирующих фронт улиц.

Согласно мастер-плану, общая площадь квартир в границах всего комплекса КРТ составляет 202500 кв.м. Согласно нормативам

градостроительного проектирования Владимирской области, средняя норма жилой площади на человека составляет 30 кв.м. Таким образом, население всего комплекса составит **6750** человек.

На территории проектирования КРТ предусмотрена организация 24 объектов капитального строительства – 19 многоквартирных жилых домов (11 многосекционных жилых домов, 8 односекционных домов), 2 здания образовательных учреждений (отдельно стоящие школа и детский сад), 3 встроенно-пристроенных детских сада.

Далее приведены характеристики жилых домов, планируемых к размещению на территории КРТ.

Таблица 2.5.1. Параметры планируемой застройки КРТ*

№ по чертежу планировки территории	Объект	Этажность	Средняя этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь квартир, кв.м	Общая площадь нежилых помещений, кв.м	Общая площадь ОКС (ГНС), кв.м
1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	9	9	808,5	4 000,0	1 963,5	13 090,0
2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	9	9	1 131,48	5 761,57	2 262,96	15 086,4
3	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	9	9	604,8	2 723,0	1 296,00	8 640,0
4	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	9	9	604,8	2 734,0	1 123,2	7 488,0
5	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	9	9	470,4	2 275,80	1 008,00	6 720,0
6	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	9	9	470,4	2 236,40	873,6	5 824,0
7	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	9	9	531,3	2 426,80	1 138,5	7 590,0
8	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	9	9	855,80	3 559,0	1 600,66	10 671,05
9	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	7	7	4 126,67	11 250,40	4 809,92	32 066,16
10	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	7	7	4 164,29	11 559,20	4 779,32	31 862,15
11	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	6	6	4 464,08	13 056,0	3 826,31	25 508,7
12	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	6	6	4 464,08	13 056,0	3 826,31	25 508,7
13	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	17	17	4 665,74	21 873,6	6 210,53	41 403,56

14	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	13-16	14	1 564,61	12 316,2	3 240,99	21 606,57
15	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	15	15	2 794,52	17 427,2	4 596,1	30 640,66
16	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	17	17	808,5	8 008,0	401,94	13 860,0
17	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	12-16	14	3 147,69	19 293,82	1 680,32	32 580,60
18	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	8-27	15	5 566,79	30 560,1	3 290,11	52 317,1
19	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	15-17	15	2 507,4	18 382,0	1 230,35	30 568,0
20	Школа (900 мест)	3-4	4	3958,0	-	-	15 832,0
21	Детский сад (350 мест)	3	3	2 028,6	-	-	5 814,0
22	Встроенно-пристроенный детский сад (20 мест)	1	1	355,2	-	-	355,0
23	Встроенно-пристроенный детский сад (75 мест)	2	2	706,4	-	-	1 400,0
24	Встроенно-пристроенный детский сад (75 мест)	2	2	713,9	-	-	1 400,0

* - значения показателей предварительные (указаны максимальные) и могут уточняться в меньшую сторону на последующих стадиях проектирования.

В жилых домах предусмотрены стилобаты, в которых планируется размещение коммерческих помещений, также помещения коммерческого назначения будут размещены на первых этажах жилых зданий. Потребность населения в различных видах услуг (таких как аптека, общественное питание, продукты питания, медицинские услуги, бытовые услуги, развлечения, одежда, хозяйственные товары, пункт выдачи и пр.) будет полностью удовлетворена.

Общие показатели площадей размещаемых нежилых помещений 49158,62 кв.м.

Коэффициент плотности застройки в границах территории КРТ равен общей площади всех зданий в ГНС/ Площадь территории КРТ = $437\,832 \text{ кв.м} / 288\,326 \text{ кв.м} = 1.52$,

Коэффициент застройки в границах территории КРТ равен площади застройки всех зданий / Площадь территории КРТ = $51\,513,9 \text{ кв.м} / 288\,326 \text{ кв.м} = 0.18$, что соответствует Приложению Б, таблица Б.1. СП Градостроительство 42.13330.2016.

3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

3.1. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Существующие инженерные сети, проходящие по территории проектирования КРТ в границах КРТ в соответствии с договором между АО «ДОМ.РФ» и ООО «СЗ «УНИКОМ» №20/2150-23 от 03.05.2023 г. подлежат демонтажу.

Настоящим проектом планируется развитие инженерной инфраструктуры, включающее строительство новых инженерных сетей и сооружений в границах комплексного развития территории – для обеспечения новой застройки. Подключение планируемых инженерных сетей предусмотрено от существующих городских сетей, точки подключения отображены в графических материалах проекта. Сети вне границ территории комплексного развития территории отображены условно в информационных целях.

Сводные нагрузки на территорию комплексного развития территории приведены в таблице 3.1.1

Таблица 3.1.1. Планируемые инженерные нагрузки на территорию КРТ

Наименование	Теплоснаб- жение	Водоснабжение	Водоотведение	Электроснабжение	Ливневая канализация
Единицы измерения	гкал/ч	м ³ /сут	м ³ /сут	кВт	м ³ /год
Планируемая мощность	19,81	1215	1215	8699,92	69909,24

На территории в границах проектирования расположены существующие сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газопровода и др. Существующая застройка подключена к централизованным инженерным системам. Расчет необходимых мощностей производился на территорию в границах комплексного развития территории.

Водоснабжение.

Водоснабжение территории в границах комплексного развития территории предусматривается на основании технических условий МУП «Владимирводоканал» от 12.08.2022 №343 (приложение 4). Обеспечение водоснабжение предусмотрено от двух точек подключения. Одна точка подключения – с северо-восточной стороны территории, к магистральному водоводу Ду 500 мм, проходящему по ул. Красноармейская. Вторая точка подключения – на водопроводном колодце водопроводной сети Ду 200 мм со стороны ул. Чайковского. Для территории предусмотрена кольцевая схема водопроводной сети для обеспечения двух вводов на территорию застройки и противопожарных требований.

Для проектируемой территории расход воды составит 1215 м³/сут.

Водоотведение. В границах комплексного развития территории предусматривается самотечная канализационная сеть с двумя точками технологического присоединения к существующему железобетонному коллектору Ду 500 мм, проходящему по Казарменной улице. Первая точка подключения предусмотрена в юго-восточном углу участка, вторая – в 100 метрах от перекрестка Казарменной улице и Красноармейской улице.

Для проектируемой территории необходимая мощность составит 1215 м³/сут.

Ливневая канализация. Отведение поверхностного стока с территории планируемой застройки запланировано путем строительства комбинированной схемы отведения дождевого и талого стока, состоящей из биодренажных канав в разделительных полосах проезжей части с переливом избыточного стока закрытую сети ливневой канализации. Часть поверхностного стока будет проходить инфильтрацию в грунт. Избыточный сток предлагается отводить в существующую сеть ливневой канализации города. Точка технологического присоединения проектируемой сети ливневой канализации – канализационный колодец на существующем коллекторе ливневой канализации Ду 1500 мм, проходящем по Ново-Ямской улице, вблизи пересечения с ул. Чайковского (с южной стороны территории проектирования). Нагрузка на ливневую канализацию составит 69909,24 м³/год.

Теплоснабжение. Для обеспечения спроса на отопительно-вентиляционную нагрузку и нагрузку ГВС в границах КРТ предусмотрено строительство 19 газовых крышных котельных и одной наземной блочно-модульной котельной.

Наземная котельная предназначена для покрытия отопительно-вентиляционной нагрузки и нагрузки ГВС одного МКД и находящихся вблизи школы и детского сада. Крышные котельные предусмотрены на покрытие

отопительно-вентиляционную нагрузку и нагрузку ГВС. Размещение крышных котельных предполагается на зданиях максимальной этажности.

Подключение возможно в рамках технических условий от 30.08.2022 №50100-32-03810 (приложение 5).

Расчетная мощность необходимого тепла составляет 19,81 гкал/ч.

Электроснабжение. Внешнее электроснабжение объектов предусмотрено от существующего центра питания – ПС 110/6 кВ «Семязино» посредством строительства двух двухцепных кабельных линий 6 кВ до двух проектируемых на территории участка РТП 6/0,4 кВ. ПС 110/6 кВ «Семязино» по данным контрольных замеров имеет резерв свободной для технологического присоединения мощности с учетом обязательств по действующим договорам ТП в объеме 24,4 МВА, что полностью удовлетворяет расчетной нагрузке всех проектируемых на территории участка объектов. Технологическое присоединение предполагается от двух разных систем шин для обеспечения требований надежности электроснабжения по второй категории. Технические условия на подключение «Оборонэнерго» от 17.08.2022 №2648 (приложение 6).

Распределительные сети на территории проектирования предполагаются к строительству также в двухцепном исполнении по радиальной схеме до проектируемых двухтрансформаторных ТП 6/0,4 кВ, размещаемых вблизи объектов.

Необходимая нагрузка на системы электроснабжения планируемой застройкой составит 8699,92 кВт.

Газоснабжение. Газоснабжение в границах КРТ предусмотрено для покрытия нужд тепловой нагрузки и для приготовления ГВС на котельных в соответствии с техническими условиями АО «Газпром газораспределение Владимир» от 12.08.2022 №28-08/4853-э (приложение 7). Для этого запланировано строительство газопровода высокого давления 2 категории от существующего газопровода Ду 108 мм, проходящего по ул. Казарменная до

проектируемых шкафных газорегуляторных пунктов, располагаемых вблизи котельных.

Благоустройство территории. Благоустройство территории включает в себя создание сети улиц и внутриквартальных проездов, озелененных территорий. По организации благоустройства территории проектируемой жилой застройки будут предусмотрены детские, спортивные, хозяйственные и площадки для отдыха населения.

3.2. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Улицы и проезды

Территория проектирования представляет собой микрорайон, ограниченный улицами – Красноармейская, Казарменная, Ново-ямская, Чайковского.

Транспортное обслуживание в границах КРТ будет осуществляться по проектируемым улицам шириной 42 м в красных линиях, где число полос движения – 2, ширина полосы движения – 6 м, тротуар предусмотрен с обеих сторон шириной 4 м. В красных линиях улиц предусмотрены парковочные карманы. Профили существующих и планируемых улиц отображены на соответствующей схеме Материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Территорию в границах комплексного развития территории планируется увязать с существующей транспортной инфраструктурой путем организации 4 примыканий:

- в юго-восточной части путем примыкания планируемой улицы к ул. Казарменная
- в юго-западной части путем примыкания планируемой улицы к ул. Бобкова
- в западной части выезд на улицу для связи с ул. Чайковского;
- в восточной части продолжение и расширение улицы Казарменной до улицы Красноармейской и устройство примыкания с планируемой застройки.

Мероприятия по организации съездов с планируемой застройки и расширению ул. Казарменной будут осуществляться за счет заинтересованного лица – застройщика.

На перспективу предложено предусмотреть возможность увязать ул. Красноармейскую и территорию проектирования в границах КРТ, что отображено в графической части.

Вся проектируемая территория обеспечена удобными пешеходными связями. Пешеходные потоки, формирующиеся внутри территории комплексного развития, имеют выходы на существующие улицы.

Проектом предлагается организовать устройство твердого покрытия всех автомобильных дорог и тротуаров.

На территории планируемой застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

Общественный транспорт

В границах территории КРТ предусмотрено расположение новых остановок общественного транспорта. Схема движения общественно транспорта отображена в графических материалах по на Схеме организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов.

Машино-места

Проектом предусмотрено обеспечение стоянками для хранения автомобилей планируемой застройки в размере 2800 машино-мест, в том числе:

- открытые наземные стоянки хранения автомобилей, в том числе приобъектные – 1644 машиномест;
- подземные паркинги – 1156 машиномест.

3.3. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом предусмотрено создание на территории КРТ объектов социальной инфраструктуры:

- Школа на 900 мест (в составе комплекса с реконструируемой школой № 16 на 1800 мест);
- Детский сад на 350 мест;
- Встроенно-пристроенный детский сад на 75 мест (для организации прогулок учащихся выделен земельный участок, в соответствии с 8 СП 252.1325800.2016, расчет приведен в материалах по обоснованию);
- Встроенно-пристроенный детский сад на 75 мест (для организации прогулок учащихся выделен земельный участок, в соответствии с 8 СП 252.1325800.2016, расчет приведен в материалах по обоснованию);
- Встроенно-пристроенный детский сад на 20 мест (для организации прогулок учащихся выделен земельный участок, в соответствии с 8 СП 252.1325800.2016, расчет приведен в материалах по обоснованию);
- Нежилые помещения бытового обслуживания (в стилобатах жилых домов).

Детские дошкольные учреждения

Расчетный норматив обеспеченности детскими дошкольными учреждениями определен в соответствии с табл. 2.14.1 МНГП и составляет 76 мест на 1000 человек.

В соответствии с данными нормами вместимость дошкольного учреждения для данной территории в границах КРТ составит $6750 \text{ чел.} \times 76 \text{ места} / 1000 \text{ чел.} = 513 \text{ места}$. Проектом предусмотрено расположение на территории КРТ детских дошкольных организаций общей мощностью 520 мест, что полностью покрывает необходимую потребность планируемого населения.

Радиус пешеходной доступности до дошкольных учреждений установлен в 300 м.

Общеобразовательные учреждения

Расчетный норматив обеспеченности общеобразовательными школами определен в соответствии с табл. 2.14.1 МНГП и составляет 130 мест на 1000 человек. Расчетный уровень охвата школьников I-XI классов составляет 100%.

В соответствии с данными нормами необходимо обеспечить 6750 чел. х 130 мест / 1000 чел. = 877 мест. Потребность в общеобразовательных учреждениях обеспечит проектируемая общеобразовательная школа на 900 мест, совмещенная в единый комплекс с школой №16. Согласно МНГП радиус обслуживания населения общеобразовательными школами – 500 м.

Проектом планировки на основе мастер-плана предлагается создание единого образовательного комплекса суммарной ёмкостью 1800 мест, включающего существующую и планируемую школу, соединенные теплым переходом, размещенные на единой благоустроенной территории со спорт ядром и площадками. Существующая школа №16 предусмотрена к реконструкции.

По МНГП г. Владимир, для общеобразовательных организаций свыше 1500 мест, норма площади территории: 22 кв. м на ученика. Таким образом, для образовательного объекта ёмкостью 1800 мест, требуется территория $1800 \times 22 = 39600$ кв. м (3,96 га). образуемый участок под школу равен 2,0 га.

Предполагается сформировать единый участок площадью 3,96 га, включающий в себя, в том числе, существующий участок школы №16 площадью 1,96 га (кадастровый номер: 33:22:011214:34).

Также проектом предусмотрено размещение части объектов последнего обслуживания населения:

- Пункт полиции в МКД №2;
- Объект здравоохранения (амбулатория) на 150 посещений в смену в МКД №9;
- Спортивно-тренажерный зал (2400 кв.м) в МКД №13;

- Организация дополнительного образования в МКД №14.

4. Размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Обеспечение территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и их территориальной доступности для населения предусмотрено в соответствии с информацией, приведенной в разделах 3.1, 3.2, 3.3, а также с полученными техническими условиями на подключение.

5. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность освоения территории проектирования КРТ разбита на 4 этапа.

1 этап.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе:
 - Демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
 - Инженерная подготовка территории;
 - Подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию, согласно полученным техническим условиям;
- Проектирование и строительство объектов согласно Таблице 5.1.

Таблица 5.1. Объекты, предусмотренные на 1 этапе

№ по чертежу планировки территории	Объект
16	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
17	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
18	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом
19	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом

23	Встроенно-пристроенный детский сад (75 мест)
----	--

- Организация примыкания в юго-восточной части путем примыкания планируемой улицы к ул. Казарменная;
- Строительство части парка;
- Формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- Благоустройство территории;
- Устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения;
- Устройство и оборудование площадок, необходимых для функционирования встроенной детской дошкольной образовательной организации.

2 этап.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе:
 - Демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
 - Инженерная подготовка территории;
 - Подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию, согласно полученным техническим условиям;
- Проектирование и строительство объектов согласно Таблице 5.2;

Таблица 5.2. Объекты, предусмотренные на 2 этапе

№ по чертежу планировки территории	Объект
13	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом
14	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями

15	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
9	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
10	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом
21	Детский сад (350 мест)
24	Встроенно-пристроенный детский сад (75 мест)

- Организация примыкания в юго-западной части путем примыкания планируемой улицы к ул. Бобкова и в западной части выезд на улицу для связи с ул. Чайковского;
- Формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- Завершение строительства парка;
- Благоустройство территории;
- Устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения;
- Устройство и оборудование площадок, необходимых для функционирования встроенной детской дошкольной образовательной организации.

3 этап.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в третьей очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе:
 - Демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
 - Инженерная подготовка территории;
 - Подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию, согласно полученным техническим условиям;
- Проектирование и строительство объектов согласно Таблице 5.3;

Таблица 5.3. Объекты, предусмотренные на 3 этапе

№ по чертежу планировки территории	Объект
1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
3	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
4	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
5	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
6	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
7	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом
8	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом
20	Школа (900 мест)
22	Встроенно-пристроенный детский сад (20 мест)

- Продолжение улицы Казарменной до улицы Красноармейской в восточной части границ КРТ и устройство примыкания с планируемой застройкой;
- Расширение ул. Казарменной;
- Формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- Благоустройство территории;
- Устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения;
- Устройство и оборудование площадок, необходимых для функционирования встроенной детской дошкольной образовательной организации.

4 этап.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в четвертой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе:
 - Демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
 - Инженерная подготовка территории;
 - Подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям;
- Проектирование и строительство объектов согласно Таблице 5.4;

Таблица 5.4. Объекты, предусмотренные на 4 этапе

№ по чертежу планировки территории	Объект
11	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом
12	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом

- Формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- Благоустройство территории;
- Устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения;
- Устройство и оборудование площадок, необходимых для функционирования встроенной детской дошкольной образовательной организации.

В таблице 5.5. приведен сводный перечень всех жилых объектов и объектов социального назначения с отображением этапа реализации.

Таблица 5.5. Этапность строительства на территории КРТ

№ по чертежу планировки территории	Объект	Этап строительства
1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Третий
2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Третий
3	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Третий
4	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Третий
5	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Третий
6	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Третий
7	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Третий
8	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Третий
9	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Второй
10	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Второй
11	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Четвертый
12	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Четвертый
13	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Второй
14	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Второй
15	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Второй
16	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Первый
17	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	Первый
18	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Первый

19	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом	Первый
20	Школа (900 мест)	Третий
21	Детский сад (350 мест)	Второй
22	Встроенно-пристроенный детский сад (20 мест)	Третий
23	Встроенно-пристроенный детский сад (75 мест)	Первый
24	Встроенно-пристроенный детский сад (75 мест)	Второй

На рис. 5.1. отображена очередность строительства в соответствии с таблицей 5.5.



Рис. 5.1 – Очередность строительства застройки территории КРТ.

6. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели сведены в таблице 12.

Таблица 12

№№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Расчетные показатели по проекту
1.	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории	га	71,75
	в т.ч. территория КРТ	га	28,83
1.2	Площадь территории в рамках землеотвода	га	71,75
	В том числе территории:		
	а) Зона планируемого размещения многоквартирной жилой застройки	га	10,16
	б) Зона планируемого размещения объектов социального назначения	га	2,64
2.	Население		
2.1	Проектная численность в границах КРТ	чел.	6750
2.2	Плотность населения в границах КРТ	чел/га	234
2.3	Численность населения существующей застройки	чел	8452
2.4	Плотность населения существующей застройки	чел/га	197
3.	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь квартир в границах КРТ	тыс. м2 общ. площ.	202 500
	Количество квартир	квартир	4892
	Средняя площадь квартиры	м2	45
	Количество домов	шт.	19
3.2	Общая площадь квартир существующей застройки	тыс. м2 общ. площ.	111687
	Количество квартир	квартир	2590
	Средняя площадь квартиры	м2	43
	Количество домов	шт.	104
4.	Культурно-бытовое обслуживание		
4.1	Детские дошкольные учреждения в границах КРТ, в т.ч.	мест	520
	Отдельно стоящие	мест	350
	Встроенно-пристроенные	мест	170
	Детские дошкольные учреждения за границами КРТ (детский сад №48)	мест	137
4.2	Общеобразовательные учреждения (образовательный кластер), в т.ч.	мест	1800
	Школа №16 (за границами КРТ)	мест	828
	Планируемая школа	мест	900
4.3	Нежилые помещения в границах КРТ	м2	49 158,62
5.	Элементы благоустройства территории в границах КРТ		
5.1	Площадь озелененных территорий	м2	90 038,00
5.2	Стоянки для хранения легковых автомобилей, всего	м/мест	2 800
	в т.ч.		
	Для постоянного хранения	мест	2126
	Гостевые	мест	203

	Приобъектные	мест	471
6.	Улично-дорожная сеть		
6.1	Протяженность улиц в границах КРТ	км	3,84
6.2	Протяженность улиц за границами КРТ	км	4,79
7.	Инженерные нагрузки на территорию КРТ		
	Теплоснабжение	гкал/ч	19,81
	Водоснабжение	м ³ /сут	1215
	Водоотведение	м ³ /сут	1215
	Электроснабжение	кВт	8699,92
	Ливневая канализация	м ³ /год	69909,24

Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- границы проектируемой территории КРТ
- устанавливаемые красные линии
- решения по установлению красных линий на перспективу (не координируются)
- границы образуемых земельных участков в границах КРТ
- объекты капитального строительства
- стилобат
- парковочные места
- специализированные парковочные места

Существующие объекты инженерной инфраструктуры

- водоснабжение
- газоснабжение
- электричество
- водоотведение
- ливневая канализация
- теплоснабжение

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры

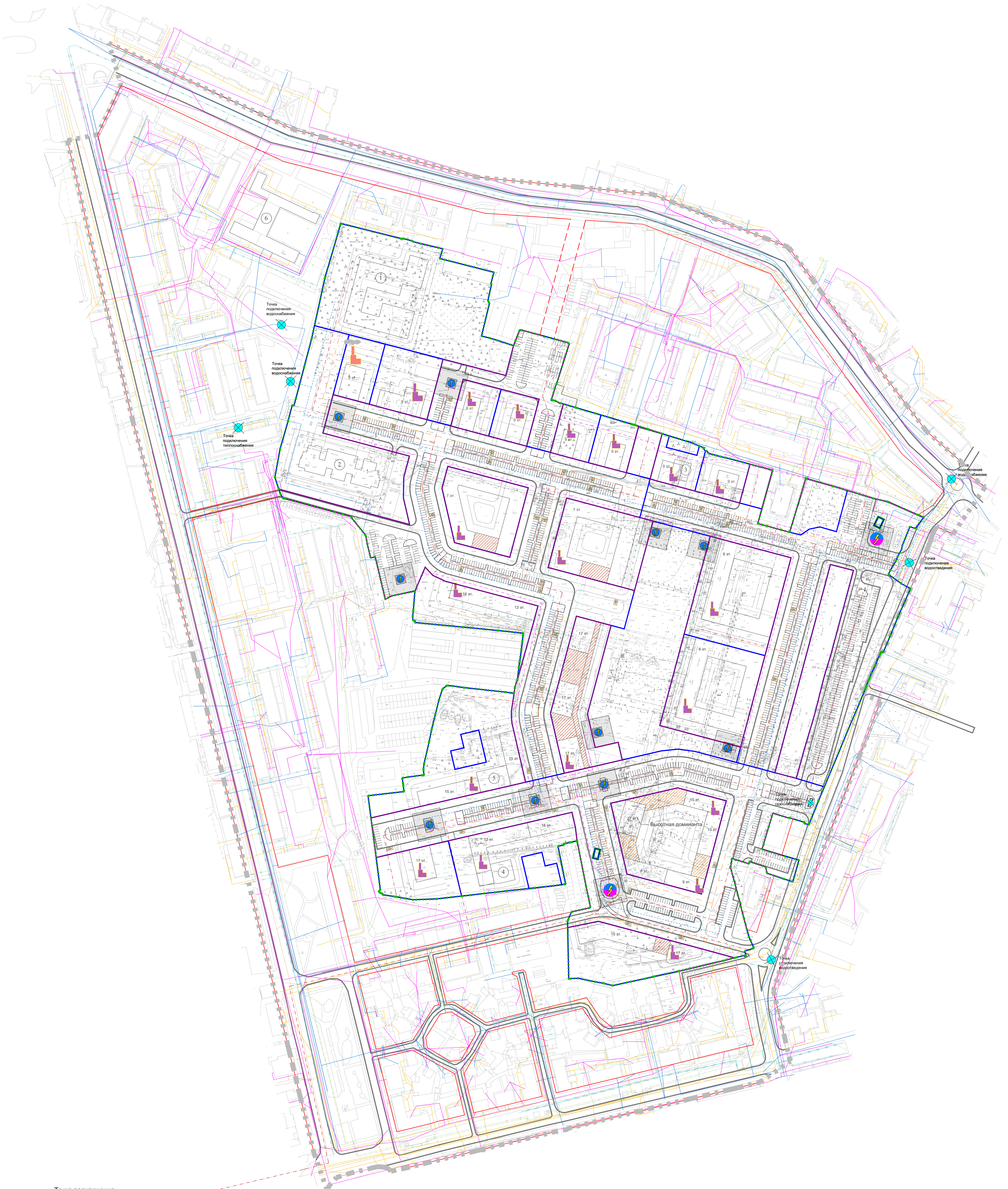
- водоснабжение
- теплоснабжение
- водоотведение
- газоснабжение
- электричество
- ливневая канализация
- распределительная трансформаторная подстанция
- трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ
- крышная котельная
- наземная котельная
- точка подключения

Примечание:

1. Все существующие инженерные сети в границах КРТ предусмотрены к демонтажу.
2. Существующие сети за границами территории КРТ отображены на основании цифровой картографической основы.

Экспликация объектов социальной инфраструктуры:

- школа (ОМЗ) 900 мест (план.)
- детский сад (ОМЗ) 350 мест (план.)
- встроенный детский сад 20 мест (план.)
- встроенно-пристроенный детский сад 75 мест (план.)
- пристроенный детский сад 75 мест (план.)
- школа №16 900 мест (реконструируемая)



Точка подключения
ЛИВНЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ
УЛ. НОВО-ЯМСКАЯ

№01-09-1 от 26.06.2023										
Документация к проекту планировки территории и проекту застройки территории (с/п/з) территории, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ново-Ямская, д. 4										
№	Итого	Листы	Кол-во	Дата	Содержание	Составитель	Проверенный	Согласованный	Согласованная дата	Согласованная подпись
1	1	1	1	26.06.2023	Проект планировки территории. Общие условия	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	26.06.2023	И.И.И.
2	2	2	2	26.06.2023	Спецификация объектов социальной инфраструктуры	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	26.06.2023	И.И.И.