



РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 9 марта 2016 года

№ 202-р

г. Ижевск

**Об утверждении документации по планировке территории
(проекта планировки территории), ограниченной ул. Калинина,
ул. Пехтина, ул. Толстого, ул. Карла Маркса в г. Глазове**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Удмуртской Республики от 28 ноября 2014 года № 69-РЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики», рассмотрев обращение Администрации муниципального образования «Город Глазов» Удмуртской Республики от 31 декабря 2015 года № 01-31/03045:

утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории), ограниченной ул. Калинина, ул. Пехтина, ул. Толстого, ул. Карла Маркса в г. Глазове.

**Председатель Правительства
Удмуртской Республики**



В.А. Савельев

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением Правительства
Удмуртской Республики
от 9 марта 2016 года № 202-р

ДОКУМЕНТАЦИЯ
по планировке территории (проект планировки территории),
ограниченной ул. Калинина, ул. Пехтина, ул. Толстого,
ул. Карла Маркса в г. Глазове

1. Проект планировки территории, ограниченной ул. Калинина,
ул. Пехтина, ул. Толстого, ул. Карла Маркса в г. Глазове

1.1. Основная часть проекта планировки территории

1.1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, республиканского или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории

Разработка проекта планировки территории выполнена на основании распоряжения Правительства Удмуртской Республики от 13 июля 2015 года № 695-р «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории), ограниченной ул. Калинина, ул. Пехтина, ул. Толстого, ул. Карла Маркса в г. Глазове» (далее – проект планировки территории), задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории) в границах улиц Калинина – Пехтина – Толстого – Карла Маркса, договора на создание проектной документации № 20/15 от 23 июля 2015 года.

Целью подготовки проекта планировки территории являлось обеспечение устойчивого развития проектируемой территории, выделение элементов планировочной структуры, определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства и зон планируемого размещения линейных объектов, определение границ территорий общего пользования.

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства, Нормативами градостроительного проектирования по Удмуртской Республике, утвержденными постановлением Правительства Удмуртской Республики от 16 июля 2012 года № 318 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике», Генеральным планом города Глазова, утвержденным решением Глазовской городской Думы от 30 июля 2008 года № 593 «Об утверждении

Генерального плана города Глазова» (далее – Генеральный план города Глазова), Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов», утвержденными решением Глазовской городской Думы от 21 декабря 2009 года № 829 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» (далее – Правила землепользования и застройки города Глазова).

Проектом планировки территории выделяются два элемента планировочной структуры – градостроительных комплексов (приложение 1):

первый градостроительный комплекс ограничен ул. Калинина (точки 1, 2), проездом от ул. Буденного до ул. Калинина (точки 2, 3, 4), ул. Толстого (точки 4, 5), ул. Карла Маркса (точки 5, 1);

второй градостроительный комплекс ограничен ул. Калинина (точки 6, 7, 8.1, 9.1), ул. Пехтина (точки 9.1, 10, 11), ул. Толстого (точки 11, 12), проездом от ул. Буденного до ул. Калинина (точки 12, 13, 6). У данного планировочного элемента изменится северная граница путем установления новой красной линии (точки 8.1, 9.1).

Перечень координат поворотных точек красных линий двух элементов планировочной структуры представлен в таблице 1.

Ведомость координат

Таблица 1

№ точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	5576.28	11130.72
2	5547.77	11233.54
3	5315.54	11219.37
4	5202.52	11146.62
5	5320.23	10965.24
6	5559.53	11294.33
7	5518.10	11507.82
8.1	5540.01	11512.40
9.1	5507.00	11668.29
10	5135.46	11592.79
11	4979.57	11491.61
12	5189.60	11167.37
13	5306.82	11243.35

Общая площадь территории планировочных элементов составляла до изменения красных линий 24,59 га и после изменения красных линий – 24,64 га.

1.1.2. Размещение объектов капитального строительства федерального, республиканского и местного значения

Документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования Удмуртской Республики размещение объектов федерального значения и республиканского значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Генеральным планом города Глазова размещение объектов местного значения муниципального образования «Город Глазов» на проектируемой территории не предусмотрено.

1.1.3. Характеристика планируемого развития территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Глазова проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ, предназначенной для размещения многоквартирной жилой застройки с ограничением по количеству этажей от 6 до 16 этажей включительно, размещения отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Общая площадь проектируемой территории составляет 31,8 га, из которых 7,24 га занято землями общего пользования (в том числе озелененной территорией общего пользования вдоль ул. Калинина).

Проектируемая территория застроена многоквартирной застройкой (домами этажностью от 9 до 15 этажей) с необходимыми социальными, общественно-деловыми объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основная застройка проектируемой территории была осуществлена в период с 1983 по 1991 годы, а отдельные объекты были построены в 2000 годах.

Структура жилой застройки проектируемой территории состоит из двух градостроительных комплексов:

первый градостроительный комплекс ограничен ул. Калинина, проездом от ул. Буденного до ул. Калинина, ул. Толстого, ул. Карла Маркса – жилые дома размещены по периметру и организуют внутреннее пространство, которое занято детским дошкольным учреждением и дворовыми площадками;

второй градостроительный комплекс ограничен ул. Калинина, ул. Пехтина, ул. Толстого, проездом от ул. Буденного до ул. Калинина – жилые дома частично размещены вдоль ул. Толстого и ул. Пехтина и в центральной части градостроительного комплекса, вдоль ул. Калинина размещены объекты общественно-делового назначения (банк, магазины, объекты коммунально-бытового назначения), вдоль ул. Толстого размещен торговый центр

«Столичный», объекты социального назначения расположены в центральной части градостроительного комплекса.

Общая площадь двух элементов планировочной структуры составляет 24,59 га.

Жилая застройка представлена 17 многоквартирными жилыми домами различной этажности (от 9 до 15 этажей) с общим количеством квартир 2797, в которых проживают 8294 человека.

Общая площадь жилого фонда составляет 235170 кв. м, из которых 164949 кв.м общая жилая площадь.

Общая площадь объектов социального, коммерческого и инженерно-технического назначения составляет 35088 кв. м.

Общая площадь застройки в границах планировочных элементов составляет 52100 кв. м.

Коэффициент существующей застройки составляет 0,212.

Коэффициент существующей плотности застройки составляет 1,099.

Показатель плотности существующего жилищного фонда – 6708,0 кв. м жилой площади/га.

Плотность населения составляет 337,3 чел./га.

Существующие жилые дома и объекты общественного, делового и коммерческого назначения обеспечены централизованными сетями горячего и холодного водоснабжения, канализацией, централизованным теплоснабжением, электроснабжением.

Жители существующих домов обеспечены необходимыми объектами обслуживания, расположенными в радиусе пешеходной доступности:

муниципальное бюджетное дошкольное общеобразовательное учреждение № 29 с проектной вместимостью 260 мест;

муниципальное бюджетное дошкольное общеобразовательное учреждение № 56 с проектной вместимостью 260 мест;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Гимназия № 14» с проектной вместимостью 868 мест;

публичная научная библиотека имени В.Г. Короленко;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств № 2».

Кроме того, существующее население обеспечено объектами торгового и бытового назначения, расположенными в отдельно стоящих зданиях и встроенно-пристроенных к жилым домам помещениях.

Общая торговая площадь всех объектов торговли, расположенных в границах элементов планировочной структуры, составляет 4356,6 кв. м.

В целях завершения застройки градостроительного комплекса, ограниченного ул. Калинина, ул. Пехтина, ул. Толстого, проездом от ул. Буденного до ул. Калинина, предусматривается строительство двух многоквартирных домов:

завершение строительства 17-этажного жилого дома на 180 квартир, населением 281 человек, общей площадью 12000 кв.м по ул. Толстого, 43;

строительство 16 этажного жилого дома на 210 квартир (15 жилых этажей), населением 285 человек, общей площадью 14808 кв. м, из которой жилая площадь – 8400 кв. м, на месте незавершенного объекта капитального строительства по ул. Калинина, 10г.

Размещение 17 этажного жилого дома осуществляется на основании постановления Администрации города Глазова от 4 декабря 2014 года № 23/402 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:28:000034:65 по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Толстого, д.43».

Проектом планировки территории определены:

границы элементов планировочной структуры (увеличена территория второго градостроительного комплекса), общая площадь двух элементов планировочной структуры составит 24,64 га;

граница зоны планируемого размещения 17 этажного многоквартирного дома, площадь застройки составит 731 кв. м (приложение 2);

граница зоны планируемого размещения 16 этажного многоквартирного дома (16 жилых этажей), площадь застройки составит 947 кв. м (приложение 2);

параметры проектируемого развития элементов планировочной структуры:

1) коэффициент застройки территории (проект) – 21,8;

2) коэффициент плотности застройки (проект) – 1,2056;

3) плотность населения (проект) – 359,6 чел./га;

4) общая площадь жилого фонда (проект) составит 261978 кв. м, в том числе вновь строящегося жилого фонда – 26808 кв. м (17400 кв. м общая жилая площадь);

5) показатель плотности проектируемого жилищного фонда – 7400,5 кв. м жилой площади/га;

6) общая численность населения на проектируемой территории составит 8860 человек.

1.1.4. Характеристики развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Обеспеченность жителей проектируемой территории нормативно необходимыми учреждениями и предприятиями обслуживания осуществляется за счет резерва вместимости существующих объектов, расположенных на прилегающих территориях в радиусе нормативной доступности для населения.

Для обеспечения местами в детских дошкольных учреждениях используются существующие детские сады, расположенные на прилегающей территории (муниципальное бюджетное дошкольное общеобразовательное учреждение № 29, муниципальное бюджетное дошкольное общеобразовательное учреждение № 56).

В соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике население проектируемой территории должно быть обеспечено объектами дошкольного образования из расчета 43 места на 1000 человек, что составляет 381 место.

Для обеспечения местами в общеобразовательных учреждениях используется расположенное на прилегающей территории муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Гимназия № 14».

В соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике проектируемое население должно быть обеспечено объектами среднего полного образования из расчета 101 место на 1000 человек, что составляет 896 мест.

Существующее общеобразовательное учреждение имеет проектную вместимость 868 мест, однако в соответствии с письмом Управления образования Администрации муниципального образования «Город Глазов» от 15 июля 2015 года № 01-23/0595 в данной школе имеется резерв в количестве 234 мест.

В радиусе доступности от проектируемой территории расположены объекты здравоохранения и аптека.

Для обеспечения местами дополнительного образования используется расположенное на прилегающей территории муниципальное образовательное учреждение дополнительного образования детей «Детская школа искусств № 2».

Для обеспечения жителей спортивными объектами используется школьная инфраструктура (спортивное ядро) и спортивные залы на прилегающей территории.

Для обеспечения объектами торгового и бытового назначения используются существующие отдельно стоящие и встроенно-пристроенные к жилым домам объекты торговли и бытового обслуживания.

В соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике проектируемое население должно быть обеспечено объектами торгового назначения из расчета 280 кв. м торговой площади на 1000 человек, что составляет 2485,28 кв. м торговой площади.

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории осуществляется в соответствии с предложениями Генерального плана города Глазова.

Пересечение ул. Пехтина – магистральной улицы общегородского значения, ул. Калинина – магистральной улицы районного значения, ул. Карла Маркса – магистральной улицы районного значения и проезда от ул. Буденного до ул. Калинина – улицы местного значения выполнено на одном уровне. Регулирование движения осуществляется посредством дорожных знаков и светофорного регулирования. Остановочные пункты расположены в радиусе пешеходной доступности от жилых домов.

Планировочными решениями застройки предусмотрены возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе к

встроенно-пристроенным помещениям и доступ с пожарных автолестниц в любую квартиру (приложение 3).

Система организации проездов по микрорайону – сквозная с въездами на прилегающие улицы.

В планировочной структуре запроектирована сеть автостоянок, предназначенных для кратковременного хранения (гостевые стоянки), расположенные во дворах жилых домов, при объектах общественно-делового назначения.

Обеспечение местами постоянного хранения легковых автомобилей на проектируемой территории осуществляется на стоянке (85 машин) по адресу: ул. Калинина, 10в.

Пешеходные связи на проектируемой территории выполнены с учетом пешеходных маршрутов для инвалидов-колясочников, людей с ослабленным зрением и другой категории лиц, относящихся к маломобильной группе населения. Лестницы входных групп дублируются пандусами, съезды с тротуаров и подъем оборудованы специальными аппаратами с нормативным уклоном. На гостевых автостоянках необходимо предусматривать специальные места для автомашин инвалидов.

1.1.5. Характеристики системы инженерно-технического обеспечения

1. Водоснабжение

Проектные предложения по развитию внутриплощадочных и внеплощадочных сетей водопровода проектируемых 16 этажного жилого дома на 210 квартир и 17 этажного жилого дома на 180 квартир разработаны на основании технических условий МУП «Водоканал г. Глазова» для присоединения к сетям водоснабжения:

источником водоснабжения проектируемого 16 этажного жилого дома на 210 квартир является водопровод dn 500 мм по ул. Пехтина. Подключение проектируемого дома предусматривается двумя вводами (dn 110 мм протяженностью 42 м) из существующего колодца ВК-6.092, расположенного с восточной стороны площадки строительства;

источником водоснабжения проектируемого 17 этажного жилого дома на 180 квартир является водопровод dn 400 мм по ул. Буденного. Подключение проектируемого дома предусматривается двумя вводами (dn 110 мм протяженностью 86 м) из существующего колодца, расположенного с западной стороны площадки строительства.

Глубина заложения проектируемых водопроводов составляет 2,35 м.

Гарантированное давление в точках подключения проектируемых водопроводов составляет 1,0 атм.

2. Водоотведение (канализация)

Проектные предложения по развитию внутриплощадочных и внеплощадочных сетей канализации проектируемых 16 этажного жилого дома на 210 квартир и 17-этажного жилого дома на 180 квартир разработаны на

основании технических условий МУП «Водоканал г. Глазова» для присоединения к сетям канализации:

отвод бытовых стоков от проектируемого 16 этажного жилого дома на 210 квартир запроектирован двумя выпусками $\text{дн } 160 \text{ мм}$ с дальнейшим отводом во внутривоздушную сеть $\text{дн } 200 \text{ мм}$ длиной 70 м. Подключение предусматривается в существующую канализацию $\text{дн } 1000 \text{ мм}$ по ул. Калинина. Точкой подключения является существующий колодец, расположенный на пересечении улиц Пехтина – Калинина;

отвод бытовых стоков от проектируемого 17 этажного жилого дома на 180 квартир запроектирован двумя выпусками $\text{дн } 160 \text{ мм}$ с дальнейшим отводом во внутривоздушную сеть $\text{дн } 200 \text{ мм}$ длиной 30 м. Подключение предусматривается в существующую канализацию $\text{дн } 300 \text{ мм}$ по ул. Толстого. Точкой подключения является существующий колодец, расположенный к югу от строительной площадки.

Минимальная глубина заложения проектируемых сетей канализации составляет 1,60 м.

3. Теплоснабжение

Проектные предложения по развитию системы теплоснабжения проектируемых 16 этажного жилого дома на 210 квартир и 17 этажного жилого дома на 180 квартир разработаны на основании технических условий МУП «Глазовские Теплосети» для присоединения к сетям централизованного теплоснабжения:

подключение проектируемого 16 этажного жилого дома на 210 квартир запроектировано от существующей теплотрассы 2 $\text{дн } 500 \text{ мм}$ в существующей тепловой камере ТК-7806;

подключение проектируемого 17 этажного жилого дома на 180 квартир запроектировано от существующей теплотрассы 2 $\text{дн } 200 \text{ мм}$ в существующей тепловой камере, расположенной к востоку от строительной площадки.

Расчетное давление воды в сети 16 атм.

4. Электроснабжение

Проектные предложения по развитию системы электроснабжения проектируемых 16 этажного жилого дома на 210 квартир и 17 этажного жилого дома на 180 квартир разработаны на основании технических условий ООО «Электрические сети Удмуртии» для присоединения к системе электроснабжения:

подключение проектируемого 16 этажного жилого дома на 210 квартир запроектировано от существующей ТП – 158;

подключение проектируемого 17 этажного жилого дома на 180 квартир запроектировано от существующей ТП – 10.

Категория надежности проектируемых сетей электроснабжения – I и II.

Управление освещением – автоматическое от фотореле в зависимости от освещенности на территории.

5. Вертикальная подготовка территории

Организация рельефа проектируемой территории выполнена с учётом особенностей рельефа и существующей застройки.

Вся проектируемая территория охвачена сетями ливневой канализации. Отвод поверхностных вод осуществляется по самотечным коллекторам в существующие сети ливневой канализации, проложенные по ул. Пехтина, ул. Калинина, ул. Карла Маркса, проезда от ул. Буденного до ул. Калинина.

Проектные предложения по развитию системы водоотведения поверхностного стока проектируемых 16 этажного жилого дома на 210 квартир и 17 этажного жилого дома на 180 квартир разработаны с учетом возможности существующих сетей водоотведения поверхностного стока:

подключение проектируемых ливневых сетей проектируемого 16 этажного жилого дома на 210 квартир предусматривается в существующие сети водоотведения поверхностного стока вдоль ул. Пехтина;

подключение проектируемых ливневых сетей проектируемого 17 этажного жилого дома на 180 квартир предусматривается в существующие сети водоотведения поверхностного стока вдоль ул. Буденного.

1.1.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Фактическая ситуация	Проектные предложения
1	2	3	4	5
1.	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1.	Площадь территории проектирования	га	31,8	31,8
1.2.	Площадь планировочных элементов	га	24,59	24,64
	в том числе территории:			
1.3.	жилых зон	га	24,59	24,64
		процент	100	100
	Из них:			
	зона многоквартирной застройки повышенной этажности	га	24,59	24,64
		процент	100	100
1.4.	Коэффициент застройки по СП 42.13330.2011, не более 0,4		0,212	0,217
1.5.	Коэффициент плотности застройки по СП 42.13330.2011, не более 1,2		1,099	1,2056
1.6.	Коэффициент застройки по постановлению Правительства Удмуртской Республики № 318,	процент	0,212	0,217

	не более 25 процентов			
1.7.	Показатель плотности жилищного фонда по постановлению Правительства Удмуртской Республики № 318, не более 14500 кв. м на гектар	кв. м жилой площади/га	6708,6	7400,5
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Общая численность населения, всего	чел.	8294	8860
	в том числе:			
	в многоэтажной застройке	чел.	8294	8860
2.2.	Плотность населения	чел./га	337,7	359,6
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Средняя обеспеченность населения общей площадью	кв. м/чел.	28,35	29,57
3.2.	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв. м	235,170	261,978
	в том числе по типу застройки:			
	многоэтажная застройка	тыс. кв. м	235,170	261,978
		процент	100	100
		кол-во домов	17	19
3.3.	Обеспеченность жилищного фонда инженерной инфраструктурой			
3.3.1.	электроснабжением	процент	100	100
3.3.2.	газоснабжением (централизованным)	процент	-	-
3.3.3.	теплоснабжением (централизованным)	процент	100	100
3.3.4.	связью	процент	100	100
3.3.5.	водоснабжением (централизованным)	процент	100	100
3.3.6.	водоотведением (централизованным)	процент	100	100
4.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
4.1.	Протяженность улично-дорожной сети	км	0,450	0,450
4.2.	Общее количество мест гостевых автостоянок	машино/мест	85	85
5.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА для проектируемых объектов			

	ВОДОСНАБЖЕНИЕ			
5.1.	Водопотребление	куб. м/сут.	-	218,5
	КАНАЛИЗАЦИЯ			
5.2.	Общее поступление сточных вод	куб. м/сут.	-	218,5
	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ			
5.3.	Потребность в электроэнергии	кВт	-	750
	ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ			
5.4.	Потребление тепла	Гкал/час	-	1,60

Технико-экономические показатели посчитаны с учетом норм, принятых постановлением Правительства Удмуртской Республики от 16 июля 2012 года № 318 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике».

1.1.7. Очередность планируемого развития элементов планировочной структуры

Очередность планируемого развития элементов планировочной структуры территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Пехтина, ул. Толстого, ул. Карла Маркса, предусматривается в один этап:

строительство 16 этажного жилого дома на 210 квартир (15 жилых этажей), населением 285 человек, общей площадью 14808 кв. м, из которой жилая площадь – 8400 кв. м, на месте незавершенного объекта капитального строительства по ул. Калинина, 10г (позиция №1 в приложении 2), необходимые инженерные сети, сооружения и улично-дорожная сеть;

строительство 17 этажного жилого дома на 180 квартир, населением 281 человек, общей площадью 12000 кв. м, по ул. Толстого, 43 (позиция № 2 в приложении 2), необходимые инженерные сети, сооружения и улично-дорожная сеть.

2. Графическая часть

Приложение 1. Основной чертеж планировки территории.

Приложение 2. Разбивочный чертёж красных линий.

Приложение 3. Чертеж организации транспорта и улично-дорожной сети.

Приложение 4. Чертеж размещения объектов инженерной инфраструктуры и связи.