

Проект планировки территории "URMAN"

основная часть, подлежащая утверждению
Положения
Том 1

2023 г.

Проект планировки территории "URMAN"

Проект планировки территории "URMAN" разработанный на части 46 мкрн. города Нижнекамска, Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (далее – проект планировки) состоит из:

I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.

II. Положение об очередности планируемого развития территории.

III. Чертеж проекта планировки с указанием красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

IV. Чертеж проекта планировки с указанием координат характерных точек красных линий.

I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории

1.1. Характеристика планируемого развития территории.

Площадь в границах проекта планировки территории 23,43 га.

Планируемый элемент планировочной структуры располагается в функциональных зонах застройки индивидуальными жилыми домами и застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Планируемый элемент планировочной структуры располагается в территориальных зонах Ж1 (Зона индивидуальной жилой застройки), Ж4.1 (Зона многоэтажной жилой застройки).

На территории проектирования планируется размещение зоны объектов жилой застройки (16,58 га), зоны озеленения общего пользования (0,61 га), зоны улично-дорожной сети (6,24 га).

Коэффициент семейности принят 4.

На территории проекта планировки запроектированы необходимые объекты административно-делового назначения для обеспечения проектного населения территории. На территории проекта планировки объекты социального назначения не предусмотрены, так как потребность проектного населения обеспечена существующими объектами социального назначения в непосредственной близости от территории проектирования.

В соответствии с местоположением линий регулирования застройки, отраженным на чертеже планировки территории с указанием красных линий, границ элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений в соответствующей зоне планируемого размещения объектов капитального строительства.

1.2. Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Расчётные показатели для зоны планируемого размещения индивидуального жилищного строительства

Характеристики	Значение
Площадь зоны планируемого размещения объектов, га	9,97
Количество объектов, шт.	126
Плотность жилищного фонда, тыс. кв.м/га	1,52
Площадь застройки жилых домов, кв.м	15120
Численность планируемого населения, чел.	504

Примечание: Площадь индивидуального жилого дома принята 120 кв.м. Хранение автотранспорта

планируется на территории земельного участка жилого дома.

Расчётные показатели обеспеченности объектами социального обеспечения для зоны планируемого размещения индивидуального жилищного строительства

Характеристики	Значение
Дошкольные образовательные учреждения, мест	37
Общеобразовательные учреждения, мест	64
Дополнительное образование, мест	22
Поликлиники, пос/см	10
Для постоянного хранения автомобилей жителей. м/мест	200
Для гостевых автомобилей. м/мест	34

Расчётные показатели для зоны планируемого размещения блокированной жилой застройки

Характеристики	Значение
Площадь зоны планируемого размещения объектов, га	3,57
Количество блоков, шт.	79
Плотность жилищного фонда, тыс. кв.м/га	2,21
Площадь застройки жилых домов, кв.м	7900
Численность планируемого населения, чел.	316

Примечание: Площадь жилого блока принята 100 кв.м. Хранение автотранспорта планируется на территории участка блочного жилого дома.

Расчётные показатели обеспеченности объектами социального обеспечения для зоны планируемого размещения блокированной жилой застройки

Характеристики	Значение
Дошкольные образовательные учреждения, мест	24
Общеобразовательные учреждения, мест	40
Дополнительное образование, мест	14
Поликлиники, пос/см	7
Для постоянного хранения автомобилей жителей. м/мест	127
Для гостевых автомобилей. м/мест	22

Расчётные показатели для зоны планируемого размещения многоквартирной среднеэтажной жилой застройки

Характеристики	Значение
Площадь зоны планируемого размещения объектов, га	3,04
Общая площадь квартир, кв.м	17160
Плотность жилищного фонда, тыс. кв.м/га	5,64
Численность планируемого населения, чел.	572

Примечание: Места постоянного хранения автотранспорта и гостевые парковочные места планируются на открытых парковках на территории многоквартирной жилой застройки.

Расчётные показатели обеспеченности объектами социального обеспечения для зоны планируемого размещения многоквартирной среднеэтажной жилой застройки

Характеристики	Значение
Дошкольные образовательные учреждения, мест	43
Общеобразовательные учреждения, мест	73
Дополнительное образование, мест	25
Поликлиники, пос/см	12

Для постоянного хранения автомобилей жителей. м/мест	227
Для гостевых автомобилей. м/мест	57

Суммарные расчётные показатели для зоны планируемого размещения объектов жилищного строительства

Характеристики	Значение
Площадь зоны планируемого размещения объектов, га	16,58
Общая площадь жилой застройки, квартир, кв.м	40180
Плотность жилищного фонда, тыс. кв.м/га	2,42
Численность планируемого населения, чел.	1392

Расчётные показатели обеспеченности объектами социального обеспечения для зоны планируемого размещения индивидуального жилищного строительства

Характеристики	Значение
Дошкольные образовательные учреждения, мест	104
Общеобразовательные учреждения, мест	177
Дополнительное образование, мест	61
Поликлиники, пос/см	29

1.3. Характеристика объектов капитального строительства.

Предусмотрена комплексная застройка территории, с учетом обеспечения совместимости размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Проектом предусмотрено строительство 126 индивидуальных жилых дома (9,97 га), 79 блоков блокированной жилой застройки (3,57 га), среднеэтажной многоквартирной жилой застройки 3-8 этажей (3,04 га).

Размещение объектов общественно-делового назначения планируется на первых этажах многоквартирной жилой застройки.

Проектируемые объекты общественно-делового назначения:

- аптеки 20 кв.м;
- спортивно-тренажерные залы повседневного обслуживания, в том числе спортивные залы общего пользования 112 кв.м;
- помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением 77 кв.м;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров 390 кв.м;
- предприятия общественного питания на 56 пос.мест;
- предприятия бытового обслуживания (непосредственного обслуживания населения) на 7 раб.мест;
- отделение или филиал банка, операционное место 1 объект;
- жилищно-эксплуатационная организация (управляющая компания) 1 объект.

Общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения, 944 кв.м.

Проектом предусмотрено размещение плоскостного спортивного сооружения, площадью 1238 кв.м.

1.4. Характеристики планируемого развития транспортной инфраструктуры.

Согласно проекту планировки будут выполнены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство 16 улиц общей протяженностью 3800 м.
- строительство открытых автостоянок для хранения и парковки автомобилей.

Проектируемая улично-дорожная сеть соединена с существующей улично-дорожной сетью города Нижнекамска путем примыкания к ул.Солнечной с юго-западной стороны, к ул.Чишмале с восточной стороны территории проектирования. Маршрутов общественного транспорта на территории проекта планировки не предусмотрено.

1.5. Характеристики планируемого развития инженерно-технической инфраструктуры.

- Водопотребление – 614,96 куб.м/сут.

Водоснабжение проектируемой застройки, предусматривается осуществлять от существующих сетей водоснабжения. Так же предусматривается устройство пожарных гидрантов, радиус действия которых не более 150 метров.

- Водоотведение – 400,25 м³/сут.

Проектом предлагается строительство закрытых систем хозяйственно-бытовой канализации, закрытой и открытой ливневой канализации с подключением к существующим коллекторам канализации.

- Электропотребление (мощность) – 2902,84 кВт.

Планируемая застройка обеспечена кабельными сетями электроснабжения (вдоль проектных улиц проложены КЛ 10 кВ и 0,4 кВ). Для обеспечения многоквартирной застройки предусмотрено строительство блочных комплектных трансформаторных подстанций БКТП №1 мощностью 2×400 кВ·А, БКТП №2 мощностью 2×400 кВ·А. Центром питания планируемой застройки является ПС 110/10 кВ Городская – РП-6Ф-203 и Ф-305.

- Общее потребление тепла – 4,11 Гкал/ч.

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки предусматривается от автономных теплоисточников, многоквартирной застройки от пристроенных котельных.

- Газоснабжение – 610,14 м³/ч.

Подключение планируется от существующих сетей газоснабжения низкого давления для индивидуальной и блокированной жилых застроек, среднего для пристроенных котельных многоквартирной застройки.

Подача газа предусматривается от ГРС-1 Нижнекамск.

- Санитарная очистка территории. Количество образующихся отходов: ТКО 427,15 т/год., крупногабаритные ТКО 110,54 т/год.

Накопление и сбор коммунальных отходов в границах рассматриваемой территории будет осуществляться по традиционной схеме на объектах накопления (контейнерные площадки) на территории многоквартирной жилой застройки.

- Связь.

При необходимости, подключение объектов к сетям связи предусматривается от существующих линий связи ПАО «Таттелеком».

Расчетное количество номеров стационарной связи по фонду нового строительства составит 423 единицы.

Примечание. Показатели (характеристики), точки подключения, количество и местоположение объектов коммунальной инфраструктуры могут быть уточнены на следующих стадиях проектирования.

1.6. Характеристика благоустройства и озеленения территории.

Благоустройство территории проекта планировки представлено озелененными территориями общего пользования, придомовым озеленением и благоустройством придомовой территории многоквартирных жилых домов, обустройством пешеходных частей улично-дорожной сети (газоны, тротуары, велосипедные дорожки), уличным освещением транспортных и пешеходных связей.

II. Положение об очередности планируемого развития территории.

Освоение территории проекта планировки предусмотрено в одну очередь. Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктур должно быть осуществлено до строительства жилой застройки.