

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Графическая часть
Раздел 1

Казань, 2023 г.

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Графическая часть

Раздел 1

Заказчик: ООО Специализированный
застройщик «КВАДРАТЫ»
Исполнитель: ООО «МФИЦ»

Генеральный директор
ООО «МФИЦ»

_____ Н.Н. Набиуллин

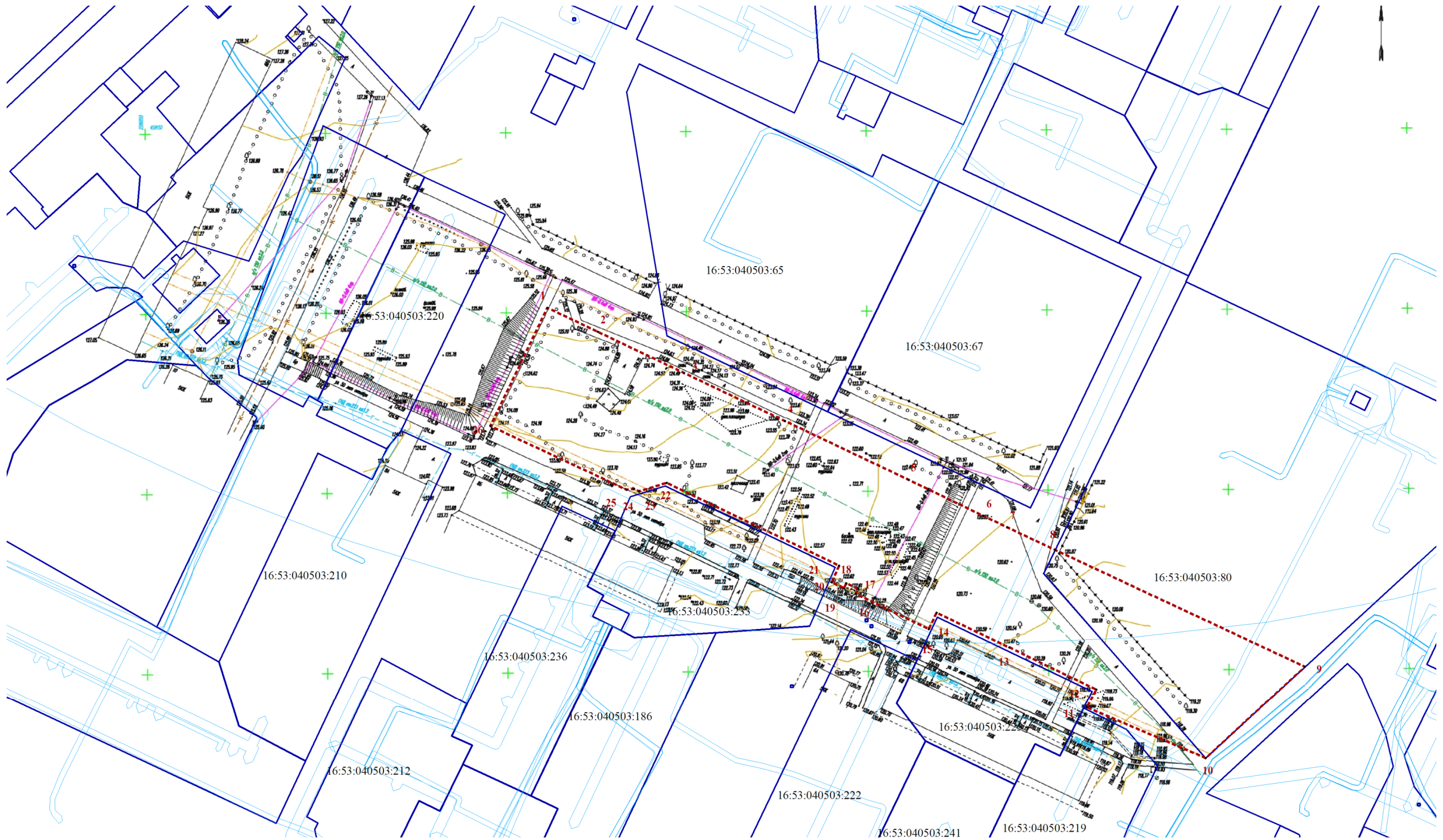
Казань, 2023 г.

Содержание

1. Основной чертеж проекта планировки. Обзорная схема.....	4
2. Основной чертеж проекта планировки. Чертеж проекта планировки территории.....	5

Чертеж проекта планировки территории

С
Ю



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- охранный зона
- существующий водопровод
- существующий газопровод низкого давления
- граница земельного участка
- 151.86 - сплошная горизонталь, высотные отметки
- существующая ВЛ
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
- 1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г. Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№джк	Подп.	Дата	Основной чертеж проекта планировки. Масштаб 1:2000 (формат А3)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор		Павельев			2023 г.		ООО «МФИЦ»		
Разраб.		Актимирова			2023 г.				
Проверил		Сибгатуллина			2023 г.				

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родиной д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бултерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Раздел 2

«Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории»

Казань, 2023 г.

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Раздел 2

«Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории»

Заказчик: ООО Специализированный
застройщик «КВАДРАТЫ»
Исполнитель: ООО «МФИЦ»

Генеральный директор
ООО «МФИЦ»

Н.Н. Набиуллин

Казань, 2023 г.

Содержание

Введение.....	4
I. Общие сведения	
1.1. Общие положения.....	4
1.2. Сведения о красных линиях.....	5
1.3. Общие сведения района работ.....	5
1.4. Цели и задачи территориального планирования.....	6
1.5. Перечень мероприятий по территориальному планированию.....	6
1.6. Население.....	6
II. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории	
2.1. Границы проекта планировки территории.....	7
2.2. Характеристики планируемого развития территории.....	7
2.3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.....	11
2.4. Жилищный фонд.....	12
2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры.....	12
2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.....	12
2.7. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения.....	13
2.8. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	13
2.9. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	13
2.10. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	13
2.11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	14
2.12. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.....	14

Введение

Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельных участков, расположенного по адресу: Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, пр. Химиков, выполнены по заданию на основании договора и Постановления о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории земельных участков, расположенного по адресу: Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, пр. Химиков.

Исполнитель проекта – ООО «Многофункциональный инжиниринговый центр»

В основу разработки проекта положена следующая законодательная и методическая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки города Нижнекамска (редакция от 08 декабря 2022 года)
- Закон РТ от 25.12.2010 №98-ЗРТ "О градостроительной деятельности";
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

При разработке проекта использовался Генеральный план г. Нижнекамск Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (с внесенными изменениями от 12.10.2022г. №42) и Правила землепользования и застройки г. Нижнекамск Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (с внесенными изменениями от 08.12.2022. №49). Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Татарстан, утвержденные распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан (с изменениями на 9 сентября 2019 года) от 10.08.2015 №1753-р/

Проект планировки выполнен на цифровых топографических картах в масштабе 1:2000; 1:5000.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе Раnоgаmа, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

I. Общие сведения

1.1. Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Данным проектом планировки территории и проектом межевания территории земельного участка красные линии не устанавливаются, не изменяются и не отменяются.

1.3. Общие сведения района работ

В административном отношении участок изысканий расположен в РФ, Республике Татарстан, Нижнекамском районе, г. Нижнекамск.

Нижнекамский район расположен в излучине реки Камы. На севере граничит с Елабужским и Мамадышскими районами, на востоке — с Тукаевским и Заинским районами муниципального района. По юго-востоку граница проходит с Альметьевским районом, на юге примыкает к Новошешминскому и на западе — к Чистопольскому муниципальному району.

Административный центр — город Нижнекамск.

Территория Нижнекамского района приурочена к южной части Вятско-Камской возвышенности. Рельеф территории представляет собой ступенчатую волнистую равнину со средними высотами водоразделов 160–170 м, имеющую общий наклон в западном направлении. Высота водоразделов восточной части достигает 200 м, западной – до 150 м. Максимальная высота приурочена к возвышенностям по правобережью реки Кама (232 м, так называемая «Котловская шишка», находящаяся между населенными пунктами Котловка и Покровское). Минимальные высоты приурочены к устью реки Вятки (56 м).

Нижней ступенью рельефа является Вятско-Камская пойма, лежащая на высотах до 80 м. Выше поднимается надпойменная терраса, имеющая бугристо-дюнный рельеф.

Водоразделы северной и центральной частей района имеют меридиональное, восточной и западной – широтное направление. В строении рельефа водоразделов прослеживаются 2 яруса: нижний – на высотах 150–160 м и верхний – ярус выровненных водоразделов с высотами 200–220 м, который отделяется от нижнего четко выраженным уступом.

К речным долинам спускаются многочисленные овраги, лога, особенно на высоких террасах реки Кама (между селами Котловка и Танайка) и реки Вятка (у села Большое Елово), в северных окраинах города Елабуги.

1.4. Цели и задачи территориального планирования

Целью планировки территории города проектирования является обеспечение его устойчивого развития, создание благоприятной среды жизнедеятельности человека и улучшение окружающей среды, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Для достижения указанной цели необходимо решение следующих задач:

- улучшение жилищных условий населения и качества жилищного фонда;
- развитие и совершенствование системы обслуживания населения;
- обеспечение пропорциональности и сбалансированности объемов жилищного, общественно-делового строительства и объемов строительства объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

1.5. Перечень мероприятий по территориальному планированию

Планировочные решения проекта планировки выполнены на основе современного использования территории (функционального зонирования, земельных отводов, существующей капитальной застройки, сложившейся улично-дорожной сети, имеющихся зеленых насаждений), с учетом зон с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные зоны), инженерно-геологических условий, санитарно-экологического состояния окружающей среды.

1.6. Население

Демографический фактор оказывает наибольшее влияние на уровень хозяйственного освоения территории и экономического развития общества.

На 1 октября 2023 численность населения (постоянных жителей) Нижнекамска составляет 240 077 человек, в том числе детей в возрасте до 6 лет - 23 978 человек, подростков (школьников) в возрасте от 7 до 17 лет - 28 359 человек, молодежи от 18 до 29 лет - 28 779 человек, взрослых в возрасте от 30 до 60 лет - 103 263 человека, пожилых людей от 60 лет - 52 337 человек, а долгожителей Нижнекамска старше 80 лет - 3 361 человек.

Национальный состав населения Нижнекамска, согласно последней переписи населения, распределён примерно следующим образом: татары — 127 721 (53.20%) человек, русские — 95 311 (39.70%) человек, чувашаи — 7 442 (3.10%) человека, другие национальности (менее 0,5% каждая) — 9 603 (4%).

Всего на 1 октября 2023 в Нижнекамска постоянно проживают 106 330 мужчин (44.29%) и 133 747 женщин (55.71%).

Уровень образования жителей Нижнекамска: высшее образование имеют 21.4% (51 376 человек), неполное высшее — 2.2% (5 282 человека), среднее профессиональное — 35.1% (84 267 человек), 11 классов — 18.3% (43 934 человека), 9 классов — 9.0% (21 607 человек), 5 классов — 8.8% (21 127 человек), не имеют образования — 0.5% (1 200 человек), неграмотные — 0.2% (480 человек).

Всего Нижнекамска количество официально занятого населения составляет 143 086 человек (59.6%), пенсионеров 69 622 человека (29%), а официально оформленных и состоящий на учете безработных 13 924 человека (5.8%).

II. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории

2.1. Границы проекта планировки территории

Территория проектирования находится по адресу: Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, пр. Химиков.

На территории жилой застройки проектом предусмотрено создание площадок различного назначения общей площадью 1967 м². Все площадки необходимо оснастить набором малых архитектурных форм. Территория проектирования оборудуется необходимым количеством площадок для сбора мусора.

2.2. Характеристики планируемого развития территории

В границах проекта планировки территории не планируется строительство объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной

инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

Проектом предусматривается строительство многоэтажного жилого комплекса. Строительство проектируемых сооружений проводится с учетом существующих сооружений и коммуникаций. Планируется применить компоновочные и технические решения, минимизирующие техногенное воздействие на природную среду. Предполагается использование энергосберегающих технологий, оборудования и материалов.

На момент проекта планировки территории существующих, строящихся, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории нет. Необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено) от возможного негативного воздействия в связи с размещением площадных объектов не требуется.

Поскольку работы по строительству проводятся на уже антропогенно измененной территории, основными источниками загрязнения во время строительных работ будут являться площадка твердых коммунальных отходов и строительная техника. При эксплуатации объекта образование отходов производства и потребления не будет.

В состав мероприятий по контролю за состоянием окружающей среды на местах временного хранения отходов входят:

- 1) контроль выполнения экологических, санитарных и иных требований в области обращения с отходами;
- 2) контроль за своевременным вывозом отходов;
- 3) контроль за состоянием мест хранения отходов;
- 4) контроль периодичности вывоза отходов с территории для передачи их сторонним предприятиям или для захоронения на полигонах;
- 5) контроль соблюдения требований пожарной безопасности в области обращения с отходами.

В таблице №1 указаны поворотные точки границ проекта планировки территории.

Таблица 1.

**Ведомость координат характерных точек проекта
планировки территории**

Номера характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	459139.40	2286911.85
2	459130.13	2286931.39
3	459114.19	2286964.80
4	459095.47	2287004.00
5	459072.74	2287051.79
6	459058.63	2287081.07
7	459054.17	2287090.24
8	459045.37	2287108.81
9	459000.07	2287205.78
10	458964.59	2287167.25
11	458984.23	2287121.19
12	458991.25	2287124.86
13	459007.54	2287090.99
14	459021.10	2287062.89
15	459014.71	2287059.85
16	459028.38	2287031.53
17	459030.27	2287032.50
18	459032.50	2287027.79
19	459030.58	2287026.88
20	459032.83	2287022.19
21	459039.33	2287025.00
22	459071.53	2286958.16
23	459068.19	2286947.37
24	459069.12	2286945.38
25	459068.84	2286942.58
26	459093.62	2286889.74
1	459139.40	2286911.85

Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности.

Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Таблица 2.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей	прочие виды разрешенного использования
Минимальная площадь участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка	
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	48	15
Максимальный процент застройки участка	%	30	60
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	8,5	3,0
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	8,5	3,0
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	8,5	3,0
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	30	15

Общая площадь проекта планировки территории в проектных границах составляет 14478 кв.м.

Проектом устанавливаются зоны:

- зона планируемых детских игровых площадок
- зона планируемых спортивных площадок
- зона планируемых площадок для отдыха
- зона планируемых хозяйственных площадок
- зона планируемых площадок для выгула собак

2.3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Данным проектом предложено разместить 3 жилых многоквартирных дома (5-9 этажей). Минимальные расстояния между объектами капитального строительства принимаются в соответствии с противопожарными нормами в зависимости от степени огнестойкости домов.

3.

Показатель	Единица изменения	Значение
Общая площадь застройки	кв.м.	3 528
Процент застройки территории	проц.	24,37
Общей площадью квартир без учета мест общего пользования	кв.м.	13 750
Количество квартир	ед.	282
Общая площадь коммерческих помещений	кв.м.	698

2.4. Жилищный фонд

Участок проектирования располагается в г. Нижнекамск.

Территория проектируемого района составляет 14 478 м².

Общая площадь квартир без учета МОП – 9 176,62 м²

Количество квартир - 188 квартир

Этажность здания 5-9 этажей

Общая площадь коммерческих помещений – 466,04 м²

Общая площадь застройки – 2 352 м²

Процент застройки – 22,29 %

Население - $9\ 176,62 / 27,2 = 338$ человек (согласно РНГП РТ от 27.12.2013 года №1071 в редакции от 15.11.2022 №1217)

Приоритетной задачей жилищного строительства на расчетный срок является создание для всего населения района комфортных условий проживания.

2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры

На стадии получения технических возможностей на подключении к объектам коммунальной инфраструктуры.

2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в центре г. Нижнекамска в 6-м микрорайоне.

Территория находится в районе с развитой инфраструктурой и улично-дорожной сетью.

Вблизи проектируемой территории развитая сеть пешеходных связей, что позволит жителям беспрепятственно добираться до любого объекта инфраструктуры района. Территория проектирования находится в хорошей пешей доступности от остановок

общественного транспорта.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Места для хранения автотранспорта предусмотрены местами для парковок.

Машиноместа постоянного хранения и гостевые машиноместа принимаются из расчета 314,5 машиномест на 1000 человек населения $506/1000 \cdot 314,5 = 160$ м/м (в том числе 16 м/м для МГН). Для коммерческих помещений машиномест принимаются из расчета (698 м²)

$698 / 50 = 14$ м/м (в том числе 2 м/м для МГН).

2.7. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

2.8. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объекта капитального строительства общественно-делового назначения.

2.9. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

2.10. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется строительство объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства

жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

2.11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

2.12. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

Таблица 4.

Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ: - формирование земельного участка :ЗУ1 с площадью 9967 кв.м. с постановкой на государственный кадастровый учет; - Образование земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 16:53:040503:80; - Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:53:040503:80:ЗУ1 с землями общего пользования;
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
2-я очередь	
1 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Устройство дороги. Проведение инженерных коммуникаций.
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций

3 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию
---------------	---

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Графическая часть

Раздел 3

Казань, 2023 г.

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Графическая часть

Раздел 3

Заказчик: ООО Специализированный
застройщик «КВАДРАТЫ»

Исполнитель: ООО «МФИЦ»

Генеральный директор
ООО «МФИЦ»

Н.Н. Набиуллин

Казань, 2023 г.

Содержание

Схема расположения элементов планировочной структуры.....	4
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории..	5
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Существующая улично-дорожная сеть.....	6
Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.....	7
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	8
Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.).....	9
Схема конструктивных и планировочных решений	10


Примечание

Согласно Карте использования территории Генерального плана особо охраняемые природные территории в границах проектирования отсутствуют. В связи с этим Схема границ территорий объектов культурного наследия не разрабатывается.

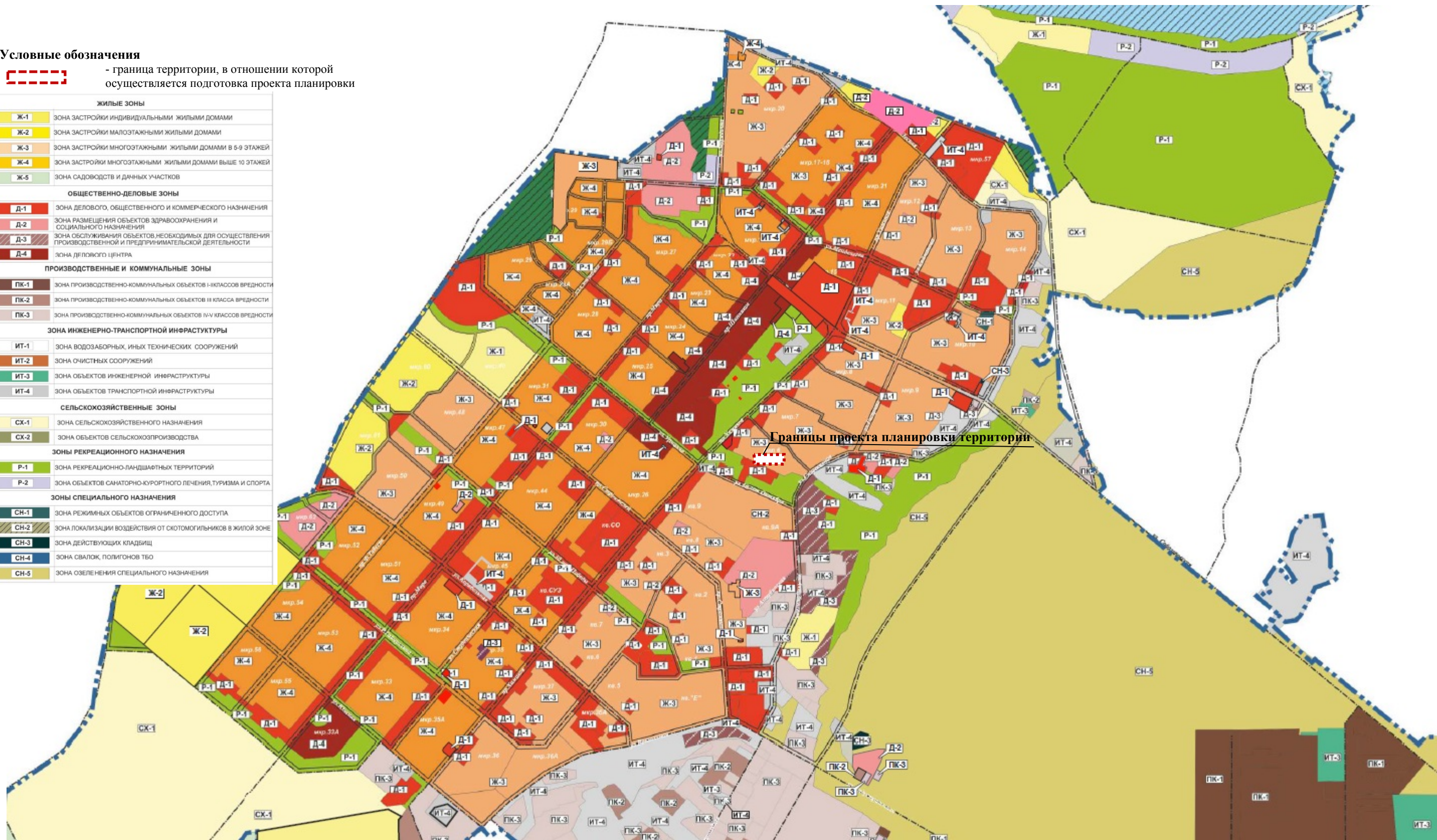
Схема расположения элементов планировочной структуры

С
↑
Ю

Условные обозначения

 - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	зона застройки многоквартирными жилыми домами в 5-9 этажей
Ж-4	зона застройки многоквартирными жилыми домами выше 10 этажей
Ж-5	зона садоводств и дачных участков
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
Д-1	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Д-2	зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения
Д-3	зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
Д-4	зона делового центра
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ПК-1	зона производственно-коммунальных объектов I-III классов вредности
ПК-2	зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
ПК-3	зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности
ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
ИТ-1	зона водозаборных, иных технических сооружений
ИТ-2	зона очистных сооружений
ИТ-3	зона объектов инженерной инфраструктуры
ИТ-4	зона объектов транспортной инфраструктуры
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
СХ-1	зона сельскохозяйственного назначения
СХ-2	зона объектов сельскохозяйственного назначения
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р-1	зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р-2	зона объектов санаторно-курортного лечения, туризма и спорта
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СН-1	зона режимных объектов ограниченного доступа
СН-2	зона локализации воздействия от скотомогильников в жилой зоне
СН-3	зона действующих кладбищ
СН-4	зона свалок, полигонов ТБО
СН-5	зона озеленения специального назначения






Границы проекта планировки территории

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г. Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор		Павельев			2023 г.		Схема расположения элементов планировочной структуры	ООО «МФИЦ»	
Разраб.		Актимирова			2023 г.				
Проверил		Сибгатуллина			2023 г.				

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



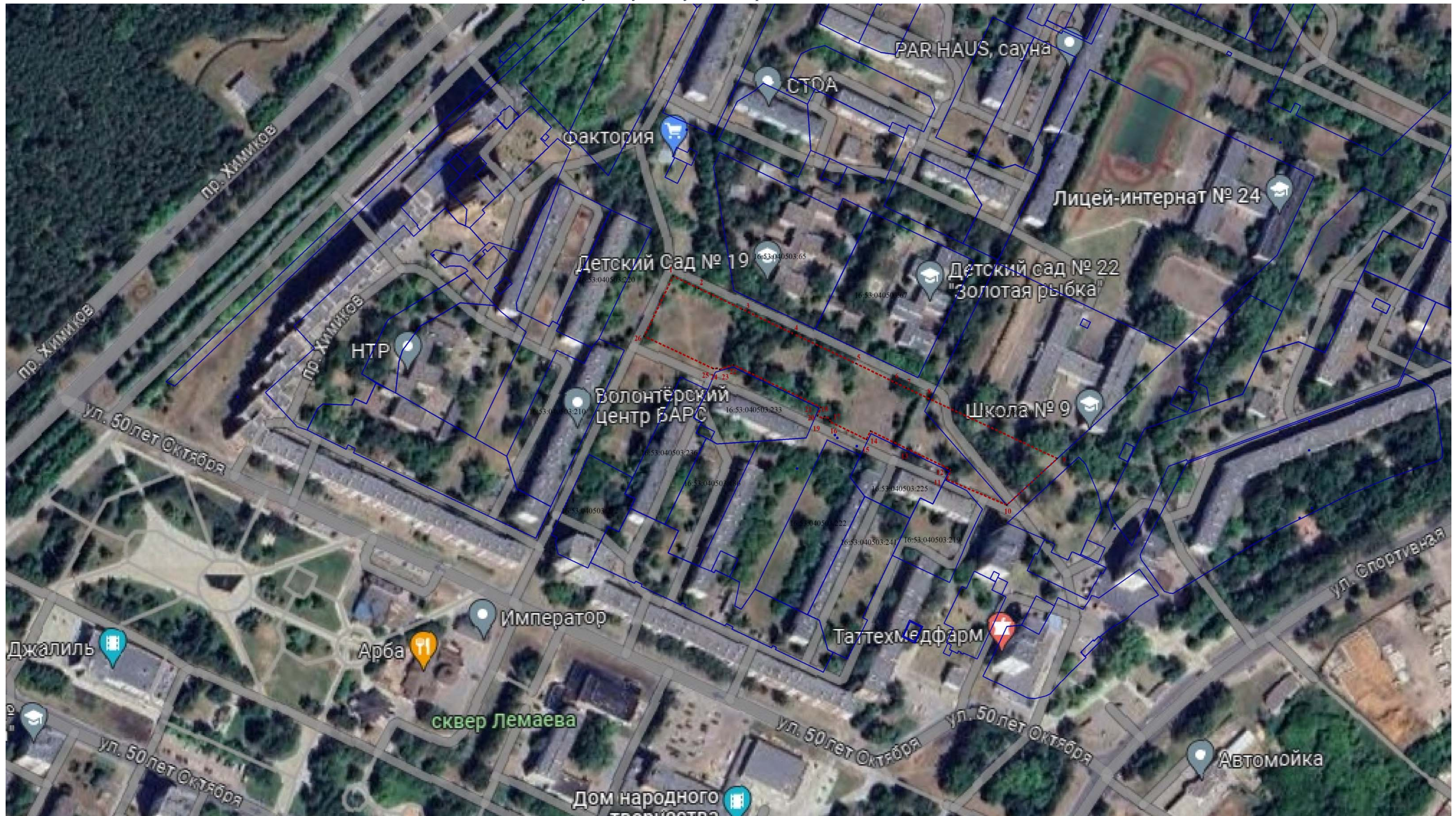
Условные обозначения

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - граница земельного участка
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
-  1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г. Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№дкж	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор	Павельев				2023 г		ООО «МФИЦ»		
Разраб.	Актимирова				2023 г				
Проверил	Сибгатуллина				2023 г				

Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.
Существующая улично-дорожная сеть.

С
↑
Ю



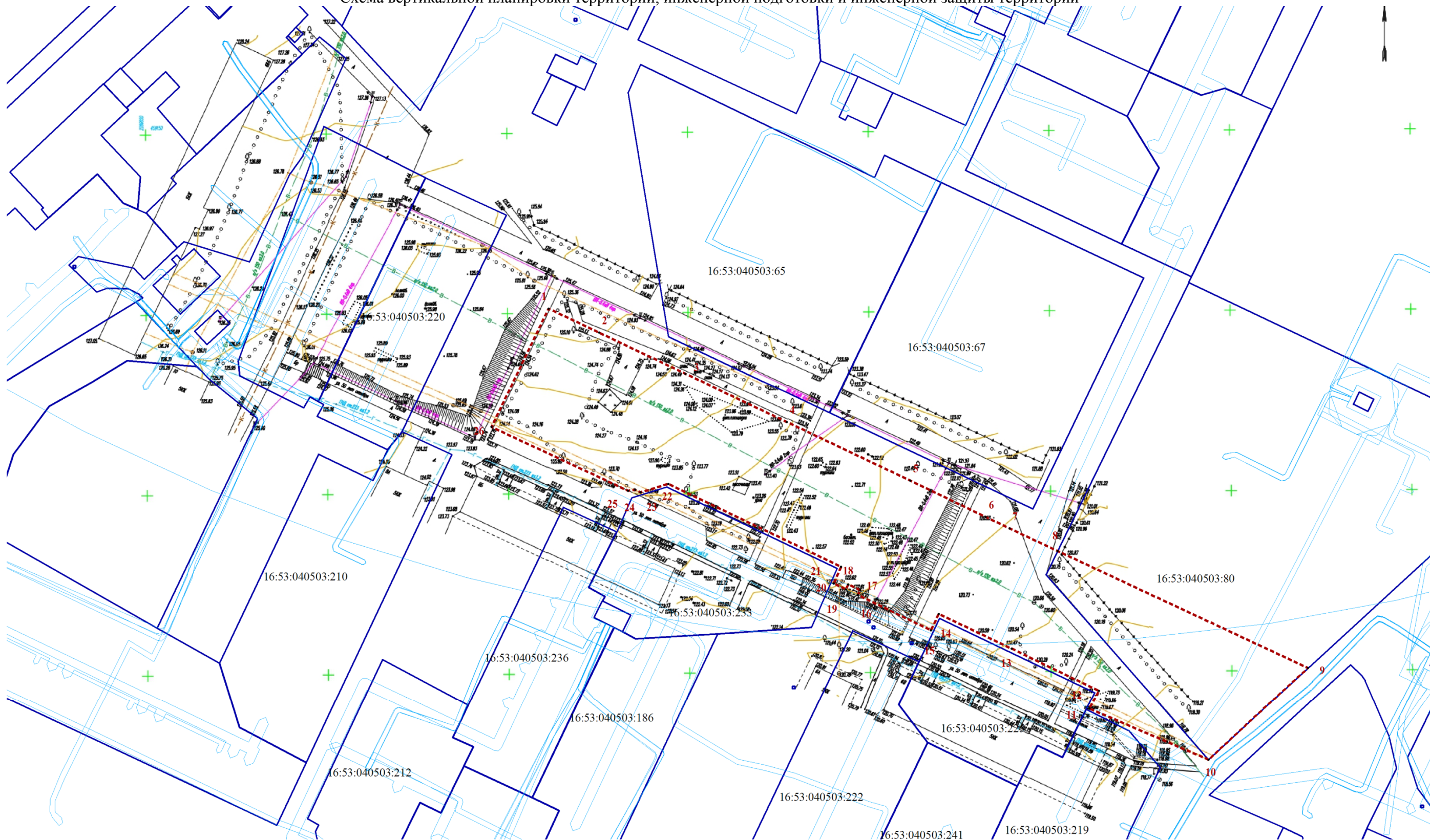
Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница земельного участка
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
- 1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г.Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	Редак.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Существующая улично-дорожная сеть. Масштаб 1:5000 (формат А3)	Стадия	Лист	Листов
Тех. директор	Павельев				2023 г.		ППТ и ПМТ	1	1
Разраб.	Актимирова				2023 г.			ООО «МФИЦ»	
Проверил	Сибгатулина				2023 г.				

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

С
Ю

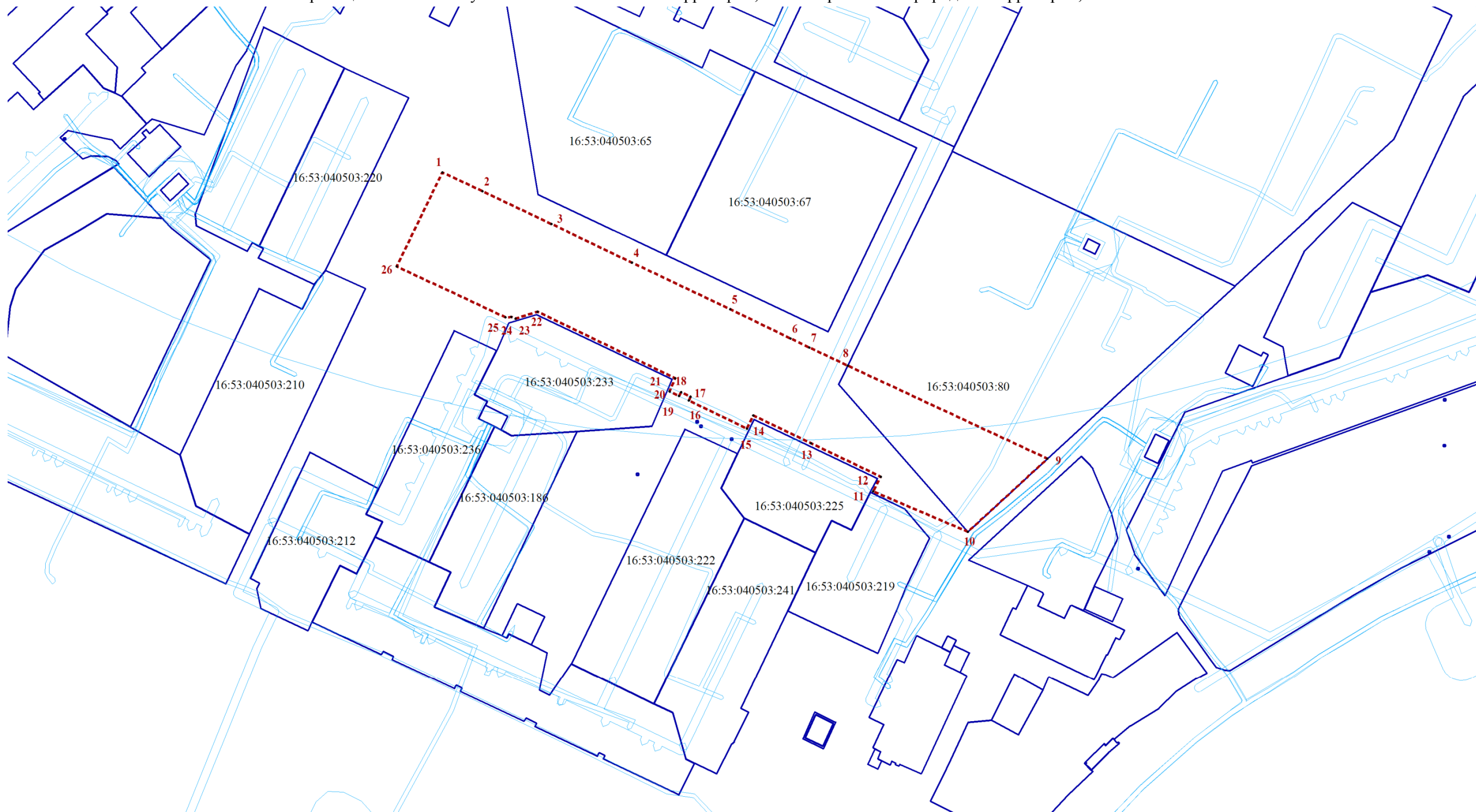


Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- охранный зона
- - - В - В - - - существующий водопровод
- - - - существующий газопровод низкого давления
- граница земельного участка
- 151.66 - сплошная горизонталь, высотные отметки
- - существующая ВЛ
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
- 1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г. Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№ джк	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории Масштаб 1:1500 (формат А3)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор		Павельев			2023 г		ООО «МФИЦ»		
Разраб.		Актимирова			2023 г				
Проверил		Сибгатуллина			2023 г				

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств

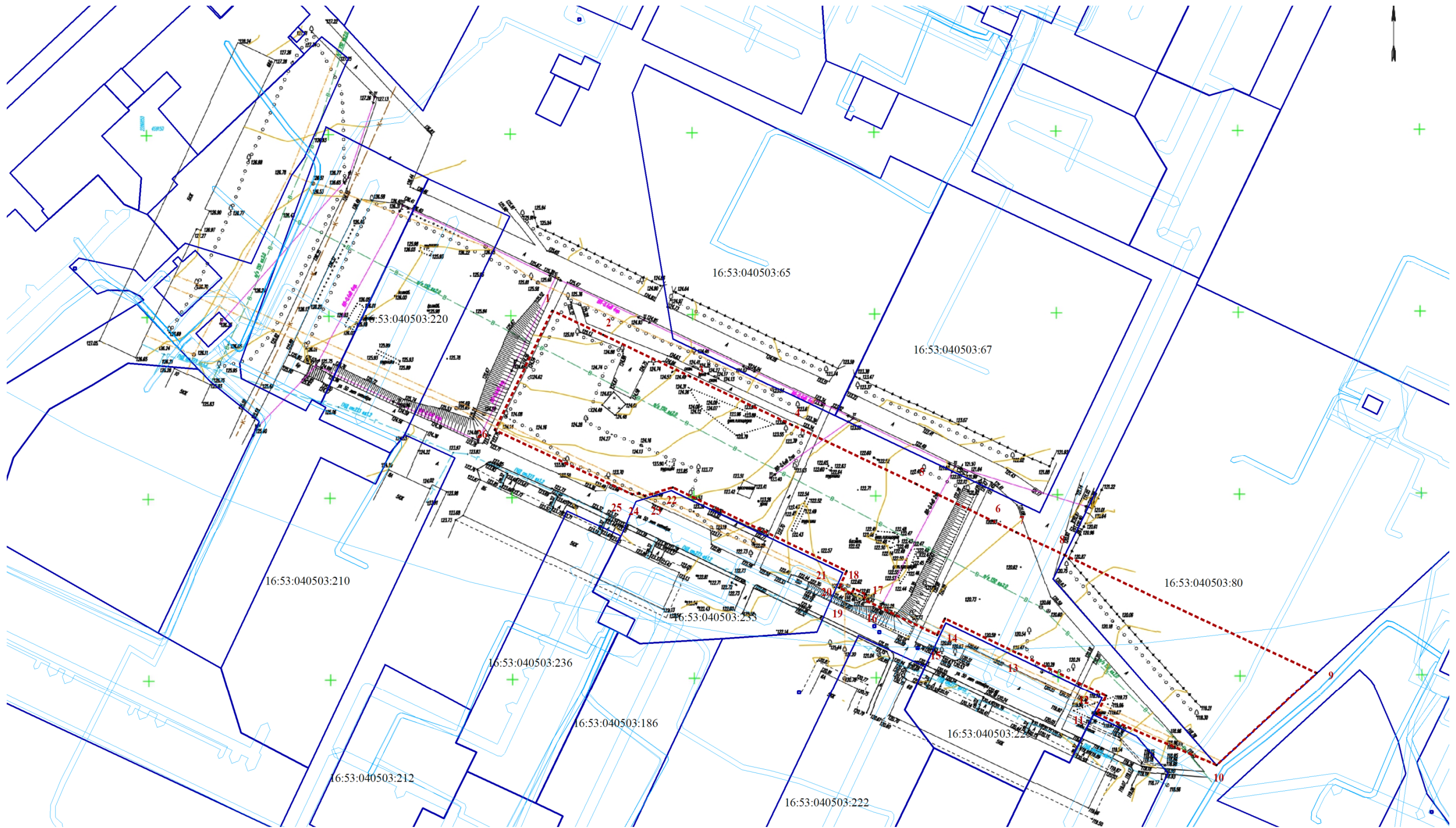


Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- охранный зона
- граница земельного участка
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
- 1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г. Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№дж	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств Масштаб 1:2000 (формат А3)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор	Павельев				2023 г		ООО «МФИЦ»		
Разраб.	Актимирова				2023 г				
Проверил	Сибгатуллина				2023 г				

**Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
(пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)**

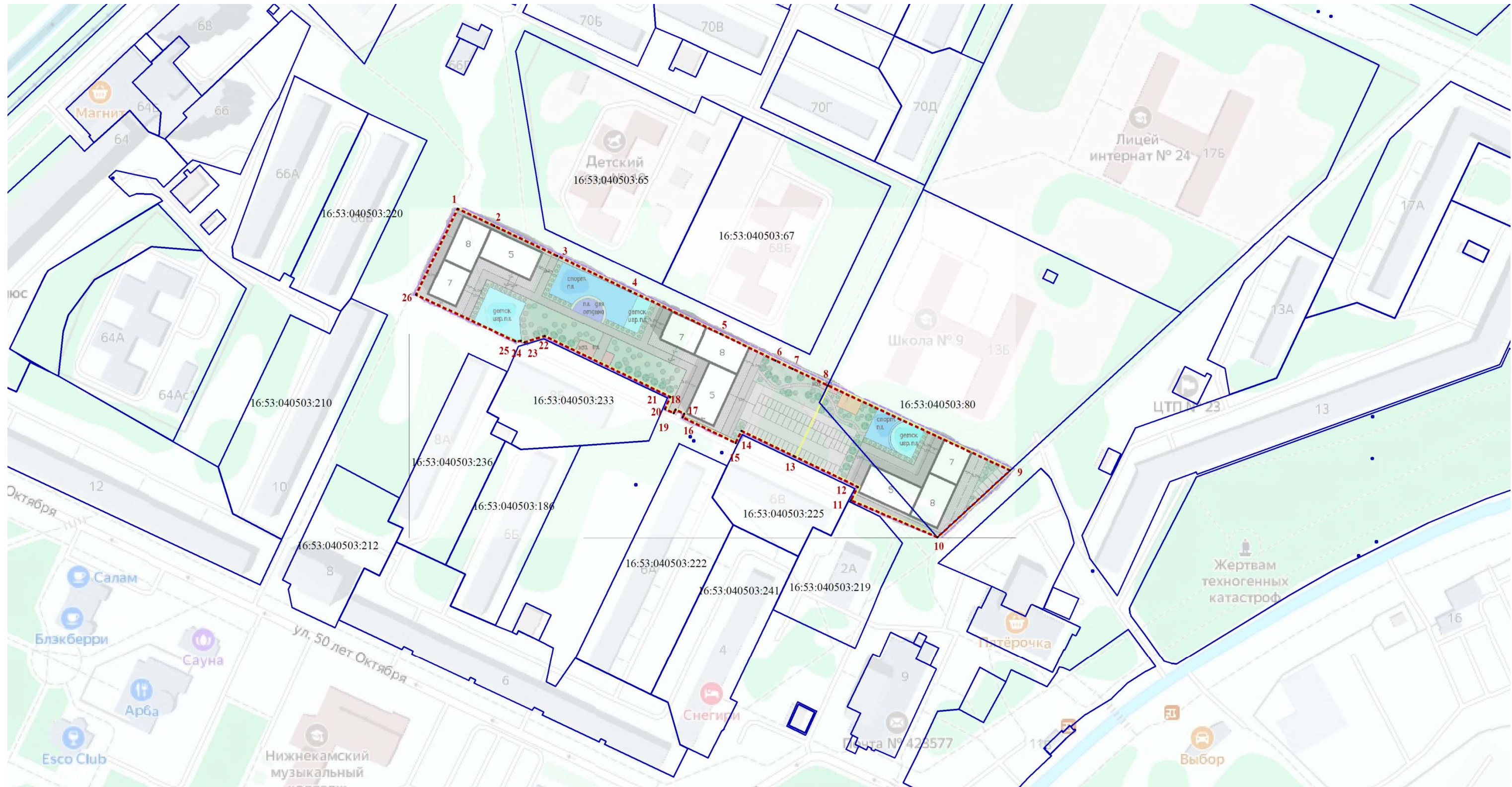


Условные обозначения

- - - - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- - охранный зона
- - - В - В - - - существующий водопровод
- - - - существующий газопровод низкого давления
- - граница земельного участка
- 151.86 - сплошная горизонталь, высотные отметки
- - существующая ВЛ
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
- 1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г. Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор		Павельев			2023 г		Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Масштаб 1:2000 (формат А3)		
Разраб.		Актимирова			2023 г				
Проверил		Сибгатуллина			2023 г				
						ООО «МФИЦ»			

Схема конструктивных и планировочных решений



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница земельного участка
- 16:53:040503:80 - кадастровый номер земельного участка
- 16:53:040503 - номер кадастрового квартала
- 1 - номер характерной точки границ проекта планировки

						Заказчик: ООО СЗ «КВАДРАТЫ»			
						Документация по планировке территории для размещения жилого комплекса в г.Нижнекамск			
Изм.	Колуч.	Лист	№джд	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
							ППТ и ПМТ	1	1
Тех. директор		Павельев			2023 г		Схема конструктивных и планировочных решений Масштаб 1:2000 (формат А3)		
Разраб.		Актимирова			2023 г				
Проверил		Сибгатуллина			2023 г				
						ООО «МФИЦ»			

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Проект планировки территории. Основная часть

Раздел 4

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»

Казань, 2023 г.

ИНН 1655269075, ОГРН 1131690031098,
Р/С 40702810962000048712,
Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО Сбербанк
г. Казань

Юр. Адрес: 420087, РТ, г. Казань, ул.
Родины д.7, оф.29/1
Почтовый адрес: 420100, РТ, г. Казань,
ул. Бутлерова, д.56, а/я 82
Телефон: 8(843) 211-80-65



Общество с ограниченной ответственностью
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖНЕКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОД НИЖНЕКАМСК,
ПР. ХИМИКОВ.**

Основная часть проекта планировки территории

Проект планировки территории. Основная часть

Раздел 4

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»

Заказчик: ООО Специализированный
застройщик «КВАДРАТЫ»
Исполнитель: ООО «МФИЦ»

Генеральный директор
ООО «МФИЦ»

Н.Н. Набиуллин

Казань, 2023 г.

Содержание

Введение.....	5
1. Характеристика района строительства.....	6
2. Климат.....	6
3.Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	
3.1 Объекты жилого назначения.....	7
3.2 Объекты производственного назначения.....	9
3.3 Объекты общественно-делового назначения.....	10
3.4 Объекты социальной инфраструктуры.....	10
3.5 Объекты иного назначения.....	10
3.6 Объекты транспортной инфраструктуры.....	10
3.7 Объекты коммунальной инфраструктуры.....	11
Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию.....	11
4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	12
5. Санитарная очистка территории.....	13
6. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения.....	14
7. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	14
8. Обоснование планируемых мероприятий по охране окружающей среды и отображению зон с особыми условиями использования территории	
8.1 Зоны с особыми условиями использования территории.....	15
8.2 Анализ зон с особыми условиями использования территории существующего положения проектируемой и прилегающей территории.....	15
8.3 Режим территории санитарно-защитной зоны.....	16
8.4 Объекты культурного наследия и особо охраняемые территории.....	16
8.5 Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....	16
9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	17
9.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	19
9.2 Мероприятия по охране окружающей среды.....	21

Раздел Межевание территории

1. Цели и задачи проекта межевания территории.....	22
2. Этапы последовательность выполнения кадастровых работ.....	23
3. Охранные зоны инженерных коммуникаций на территории формируемых земельных участков.....	28

Введение

Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельных участков, расположенного по адресу: Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, пр. Химиков, выполнены по заданию на основании договора и Постановления о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории земельных участков, расположенного по адресу: Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, пр. Химиков.

Исполнитель проекта – ООО «Многофункциональный инжиниринговый центр»

В основу разработки проекта положена следующая законодательная и методическая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки города Нижнекамска (редакция от 08 декабря 2022 года)
- Закон РТ от 25.12.2010 №98-ЗРТ "О градостроительной деятельности";
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

При разработке проекта использовался Генеральный план г. Нижнекамск Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (с внесенными изменениями от 12.10.2022г. №42) и Правила землепользования и застройки г. Нижнекамск Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (с внесенными изменениями от 08.12.2022. №49). Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Татарстан, утвержденные распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан (с изменениями на 9 сентября 2019 года) от 10.08.2015 №1753-р/

Проект планировки выполнен на цифровых топографических картах в масштабе 1:2000; 1:5000.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе Рапогата, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

Целью планировки территории города проектирования является обеспечение его устойчивого развития, создание благоприятной среды жизнедеятельности человека и улучшение окружающей среды, выделения элементов планировочной структуры,

установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участком, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Для достижения указанной цели необходимо решение следующих задач:

- улучшение жилищных условий населения и качества жилищного фонда;
- развитие и совершенствование системы обслуживания населения;
- обеспечение пропорциональности и сбалансированности объемов жилищного, общественно-делового строительства и объемов строительства объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

1. Характеристика района строительства

Территория проекта планировки в пределах кадастровых участков 16:53:040503:80, 16:53:040503:210, 16:53:040503:219, 16:53:040503:220, 16:53:040503:222, 16:53:040503:225, 16:53:040503:233, 16:53:040503:236 и землями неразграниченной собственности.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 14478 кв.м.

Характеристика современного использования территории – незастроенная территория.

Территория расположена в функциональной зоне - Жилые зоны.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположена следующая территориальная зона:

- ЖЗ – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 5-9 этажей

2. Климат

Климатические условия в городе умеренно-континентальные и каких-либо аномальных перепадов не было замечено. Во все времена года погодные условия остаются средними. Благодаря тому, что город расположен на берегу реки и имеет развитую инфраструктуру парков и скверов, любая погода переносится комфортно.

Также немаловажным фактором является то, что река находится ниже уровня города, поэтому проблем с паводками нет.

Климат района характеризуется относительно влажным и прохладным летом, умеренно холодной зимой с образованием устойчивого снежного покрова. По данным метеорологической станции «Елабуга», за период 1966–2004 гг. среднегодовая температура

воздуха составляла 4°С, средняя январская –12,8°С, средняя июльская 19,9°С. Абсолютный максимум температуры воздуха 36,8°С, абсолютный минимум –42,4°С.

Особенности строения рельефа и наличие на территории крупного Нижнекамского водохранилища оказывают значительное влияние на температурный режим, в частности на продолжительность безморозного периода, которая наибольшая в республике – в среднем 161 день (с 30 сентября по 21 апреля).

За год выпадает 552 мм осадков, из которых 378 мм – в теплый период года. Снежный покров залегает 145 дней (с середины ноября до конца первой декады апреля). Его высота достигает в среднем 51 см, с отклонениями 30–81 см (наибольшая на территории РТ). Преобладают ветры западных (21,4%) и юго-западных (17,3%) направлений. В таблице 1 приводятся климатические параметры согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология», по ближайшим метеостанциям - г. Елабуга.

Таблица 1

Средняя месячная и годовая температура воздуха, °С

Республика, край, пункт	II	III	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
г. Елабуга	-12.5	-11.5	-4.2	-5.3	13.4	17.9	20.0	7.6	11.6	4.0	-3.3	-9.7	4.0

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.1 Объекты жилого назначения

Согласно Генеральному плану и ПЗЗ территория проектирования находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами в 5-9 этажей.

Планируемый показатель жилищной обеспеченности (согласно РНГП РТ от 27.12.2013 года №1071 в редакции от 15.11.2022 №1217) принимается в размере 27,2 кв.м. на одного жителя.

Население - $13\ 750 / 27,2 = 506$ человек (согласно РНГП РТ от 27.12.2013 года №1071 в редакции от 15.11.2022 №1217)

Общая площадь квартир без учета МОП – 13 750 м²

Этажность зданий 5-9 этажей

Таблица 2

Показатель	Единица изменения	Значение
Общая площадь застройки	кв.м.	3 528
Процент застройки территории	проц.	24,37
Общей площадью квартир без учета мест общего пользования	кв.м.	13 750
Количество квартир	ед.	282
Общая площадь коммерческих помещений	кв.м.	698

На территории проектирования предусмотрено создание площадок различного назначения. Расчет требуемых площадей элементов дворовой территории для проектируемых домов произведен в соответствии с РНГП.

Таблица №3

Благоустройство территории микрорайона №	Назначение площадок	Норма площади на 1 жителя, м2	Требуемая площадь, м2	Площадь по проекту, м2
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	354,2	354,2
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	50,6	50,6
3	Для занятий физкультурой	2	1012	1012
4	для хозяйственных целей	0,3	151,8	151,8
5	для выгула собак	0,2	101,2	101,2
ВСЕГО			1669,8	1669,8

Все площадки необходимо оснастить набором малых архитектурных форм. Проектом рекомендуется следующее оборудование площадок:

Детские площадки I группы (до 3х лет) – ящик с песком, теневой навес, столик для игр, скамья для взрослых.

Детские площадки II группы (4-6 лет) – ящик с песком, горки, качели, карусели, гимнастический городок.

Детские площадки III группы (7-12 лет) – снаряды для лазания, качели, карусели, спорткомплексы.

Площадки для отдыха взрослых – скамья, урны, столы для настольных игр.

На детских площадках рекомендуется «мягкое» покрытие из специальных смесей, составленных из сыпучих материалов, включающих мелкие высевы гранита («крошку»). Детские площадки рекомендуется озеленять посадками деревьев и кустарника, с учетом их инсоляции в течение 5 часов светового дня. На площадках рекомендуется не допускать применение видов растений с колючками, шипами и ядовитыми плодами.

Площадки для отдыха взрослого населения рекомендуется выполнить в виде плиточного мощения. Рекомендуется применять периметральное озеленение, одиночные посадки деревьев и кустарников. Не допускается применение растений с ядовитыми плодами.

По периметру спортивных площадок рекомендуется создать плотную полосу зеленых насаждений из быстро растущих деревьев и кустарников с плотной крупной листвой и без колючек и летучих семян. Спортивные площадки рекомендуется оборудовать сетчатым ограждением высотой 2,5 - 3 м.

Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения площадного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.

Наземных и надземных объектов не обнаружено. Пересечения отсутствуют. Ведомости пересечений проектируемого объекта с существующими коммуникациями не заполнено.

Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения площадного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории

Границы зон планируемого размещения площадного объекта не пересекаются с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения площадного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)

Границы зон планируемого размещения линейного объекта не пересекаются с водными объектами.

3.2 Объекты производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

3.3 Объекты общественно-делового назначения

На территории проектирования размещение объектов социальной инфраструктуры не предусмотрено.

3.4 Объекты социальной инфраструктуры

Согласно СП 42.133330.2016 и МНГП радиус обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке следует принимать не более указанного в таблице 4.

Таблица №4

Учреждения, организации и предприятия обслуживания	Максимально допустимого уровня территориальной доступности
Амбулаторно-поликлинические организации	30 мин.
Аптека	30 мин.
Общеобразовательные организации	500 м
Дошкольные образовательные организации	500 м

Детские дошкольные учреждения расположены по адресу: пр. Химиков, 68а, Нижнекамский р-н, г. Нижнекамск, Респ. Татарстан.

Общеобразовательные учреждения расположены по адресу: ул. Спортивная, 13-б, Нижнекамск, Респ. Татарстан.

Амбулаторно-поликлинические организации располагаются на смежных территориях в нормируемых радиусах обслуживания: Школьный б-р, 3, Нижнекамск, Респ. Татарстан.

Аптечный пункт также располагается на смежной территории проектирования в нормируемом радиусе обслуживания: ул. Спортивная, 9, Нижнекамск, Респ. Татарстан.

Территория проектирования располагается в радиусах обслуживания объектов, указанных в таблице 4. Таким образом, территория проектирования обеспечена необходимыми объектами социального назначения.

3.5 Объекты иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

3.6 Объекты транспортной инфраструктуры

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов транспортной инфраструктуры.

Согласно карте Генерального плана города Нижнекамска, территория проекта планировки расположена вблизи к существующей дороге общегородского значения-

проспект Химиков, ул. 50 лет Октября, которые по своему функциональному назначению отражены на соответствующей схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта.

3.7 Объекты коммунальной инфраструктуры

Марку и сечение инженерных сетей для обслуживания территории необходимо определить после уточнения всех нагрузок. Трассировка, место подключения, диаметры, используемые материалы, расчетные объемы и показатели потребления подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Настоящим проектом устанавливаются границы вновь формируемого земельного участка, образуемого в соответствии: подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ, путем образования земельных участков в границах элемента планировочной структуры, для размещения многоквартирных жилых домов.

На земельном участке, образуемом из земель, находящихся в государственной (до разграничения) собственности, планируется размещение жилого комплекса. Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в границах кадастрового квартала 16:53:040503.

Таблица №5

Основные характеристики жилого дома, расположенного на территории проектирования

Показатель	Единица изменения	Значение
Общая площадь застройки	кв.м.	3 528
Процент застройки территории	проц.	24,37
Общей площадью квартир без учета мест общего пользования	кв.м.	13 750
Количество квартир	ед.	282
Общая площадь коммерческих помещений	кв.м.	698

Расчет площади земельного участка многоквартирного жилого дома

Расчет нормативной площади земельных участков многоквартирных жилых домов произведен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Исходные данные предоставлены

заказчиком. Нормативный размер земельного участка для каждого дома определяется по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{зд}},$$

где

$S_{\text{норм.к}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²

$U_{\text{зд}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (определяется таблицей «А» СП 30-101-98)

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

Нормативная площадь земельных участков под многоквартирными жилыми домами больше проектной площади. Это обусловлено тем, что образуемые земельные участки ограничены существующей улично-дорожной сетью, сложившейся застройкой – земельными участками, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории решена на топографической основе масштаба 1:500. Абсолютные отметки рельефа в границах проектирования 146 м – 139 м. (118.56м-128.24м)

Проект организации рельефа разработан в соответствии с действующими нормами и с максимальным использованием рельефа участка.

Основными задачами вертикальной планировки и инженерной подготовки территории являются:

- организация стока поверхностных вод с проезжей части и прилегающей территории;
- обеспечение допустимых уклонов улиц, перекрестков, тротуаров для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;
- созданий благоприятных условий для размещения зданий;
- создание благоприятных условий для произрастания растительности.

Рельеф проектируемой территории спокойный, без больших перепадов высот. Намечаемая проектом планировка сетей жилых улиц решена, в основном, со сложившейся ситуацией.

Водоотвод с территории образуемых земельных участков решается проектной документацией на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Мероприятия по инженерной подготовке территории разработаны в объеме, необходимом для обоснования архитектурно-планировочных решений, и подлежат дальнейшей разработке на последующих стадиях проектирования.

5. Санитарная очистка территории

Проектом предусматривается развитие обязательной планово-регулярной системы санитарной очистки территории. Организация очистки намечается ликвидационным методом с вывозом бытового мусора, смета с улиц к местам утилизации, существующим и планируемым. Расчет объемов ТБО произведен согласно приказу от 7 сентября 2018 года N 57-н.

Таблица 6

Нормы накопления бытовых отходов

№ п/п	Бытовые отходы	Количество бытовых отходов на 1 чел. в год	
		кг	м3
1	ТБО от жилых зданий	311	2,42

Стандартный мусорный контейнер имеет $V = 0,75$ м3.

Количество мусорных контейнеров должно обеспечивать ежедневный сбор образовавшихся ТБО. Согласно Постановлению от 22 января 2018 года №05/01-25 необходимое количество контейнеров рассчитывается по формуле: $N_{\text{конт}} = \text{Пгод} * t / (365V)$, где

Пгод - годовое накопление муниципальных отходов, м3;

t - периодичность удаления отходов, сут.;

V - вместимость контейнера.

$$N_{\text{конт}} = 2,42 * 66 * 1 / (365 * 0,75) = 0,5$$

Из условия доступности размещения таких площадок и с соблюдением санитарно-защитной зоны проектом планировки территории предлагается устройство 1 площадки.

Зона размещения контейнера устанавливается по действующим санитарным нормам. Место размещения контейнера для организованного временного хранения отходов намечены с учетом: не менее 20 м до окон жилых зданий, площадок различного назначения. Место размещения контейнерной площадки выбраны с учетом удобства пешеходного подхода со стороны жилых групп. Контейнерная площадка должна иметь водонепроницаемое покрытие (асфальт, асфальтобетон и пр.), ограждение, озеленение по периметру, удобные подъезды, площадки для маневрирования мусоровозного транспорта, уклон в сторону проезжей части не

менее 0,02 %. Контейнер для сбора и временного хранения твердых коммунальных отходов предусмотрен закрытого типа.

6. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения

Проектом предлагается ряд планировочных решений по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения:

- пешеходные дорожки и тротуары – не менее 1,5 м;
- пешеходные дорожки, тротуары и пандусы, которыми пользуются инвалиды на креслах-колясках - с твердым покрытием, не скользящие при намокании;
- в местах перехода через улицы высота бортовых камней не более 0,04м;
- для людей с полной потерей зрения предусматривается предупреждающая информация о приближении препятствия изменением фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров. Рельефными полосами, защитными ограждениями и соответствующими звуковыми сигналами.

7. Обоснование очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Обоснование планируемых мероприятий по охране окружающей среды и отображению зон с особыми условиями использования территории

8.1 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны с особыми условиями использования территории приняты в соответствии:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями)
- другие нормативно-правовые акты и документы.

8.2 Анализ зон с особыми условиями использования территории существующего положения проектируемой и прилегающей территории

На проектируемой и прилегающей территории отсутствуют скотомогильники, свалки и прочие объекты, в том числе промышленного значения, имеющих значительные размеры СЗЗ. Так же отсутствуют особо охраняемые территории федерального, регионального и местного значения. Отсутствуют установленные санитарно-защитные зоны от объектов производственного назначения и коммунального назначения.

Проектируемая территория не граничит с землями лесного фонда.

В границах проекта планировки территории расположены следующие существующие охранные зоны:

-Реестровый номер границы: 16:53-6.570; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; вид зоны по документу: КЛ 10 кВ ф.208 ПС Городская.

-Реестровый номер границы: 16.53.2.185; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение участника ООО "Газпром трансгаз Казань" от 27.06.2013 № 19/к.

-Реестровый номер границы: 16:53-6.1789; вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки по азимуту 0-360 град (А37-А39) на высоте от 88,0 м над уровнем земли на расстоянии от 110 м до 765,9 м передающего радиотехнического объекта-РТПС Нижнекамск филиала РТРС "РТРС Республики Татарстан", по адресу: РТ, г. Нижнекамск, пр. Химиков; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта.

8.3 Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

На проектируемой и прилегающей территории отсутствуют санитарно-защитной зоны.

8.4 Объекты культурного наследия и особо охраняемые территории

Объекты культурного наследия и особо охраняемые территории регламентируются ЗК РФ и Градостроительным кодексом РФ.

Согласно Карте использования территории Генерального плана особо охраняемые природные территории в границах проектирования отсутствуют.

8.5 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Проектные предложения проекта планировки направлены на обеспечение экологической безопасности и создание благоприятной среды жизнедеятельности человека.

Оптимизация экологической обстановки при разработке документации по планировке территории достигается градостроительными методами за счет архитектурно-планировочной организации территории, её инженерного обустройства и благоустройства.

Проектные предложения разработаны с учетом зон с особыми условиями использования территории и установленных для них регламентов (санитарно-защитные зоны) и оценки санитарно-экологического состояния окружающей среды. Территория проектирования с точки зрения обеспечения экологической безопасности является благоприятной для развития жилой застройки, т.к. удалена на достаточное расстояние от крупных источников негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Размещение новых производственных предприятий в границах проектирования не предусматривается.

В проекте выполнен комплекс работ по обоснованию развития инженерной инфраструктуры.

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры, которые являются источниками негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека, удалены от жилой застройки на расстояние, достаточное для установления санитарно-защитных зон.

Проектом планировки предусмотрено формирование зеленых насаждений общего пользования (озелененные спортивные и детские площадки), ограниченного пользования.

Для обеспечения санитарных требований проектом предложена система удаления мусора для всех жилых и общественных зданий, размещенных в границах проектирования.

9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Для разработки системы защиты территории от ЧС техногенного и природного характера необходим комплексный подход, а также учет прогноза изменения окружающей среды. Проектные решения должны охватывать всю территорию и включать все необходимые виды защитных мероприятий, независимо от формы собственности и принадлежности защищаемых территорий и объектов.

Основные направления в области предупреждения чрезвычайных ситуаций:

- Создание и развитие научно-методических основ управления природными и техногенными рисками чрезвычайных ситуаций.

- Развитие на федеральном и региональном уровнях экономических механизмов регулирования деятельности по снижению рисков и смягчению последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера и развитие системы информационного

обеспечения управления риском чрезвычайных ситуаций на базе новых информационных технологий.

- Совершенствование материально - технического обеспечения для снижения риска и смягчения последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера, а также повышение эффективности мероприятий при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера за счет разработки и применения инженерно - технических средств, созданных на основе современных технологий.

- Стимулирование создания энергосберегающих и экологически безопасных технологий, исключающих возможность возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера и минимизирующих их влияние на окружающую среду.

- Развитие и совершенствование систем мониторинга.

- Система мониторинга должна постоянно совершенствоваться, необходимо внедрение современных технологий, использование результатов научных исследований и разработок.

- Работа законодательной и исполнительной власти должна быть направлена на регулирование деятельности людей в рамках программы обеспечения безопасности.

- Все защитные мероприятия должны предотвращать, устранять или снижать до допустимого уровня отрицательное воздействие на защищаемые территории, здания и сооружения действующих и связанных с ними возможных опасных процессов.

Очень важно поддержание технического состояния и модернизация трубопроводов и инженерных сетей для обеспечения устойчивости к ЧС. Большое значение имеет охрана почв, восстановление почвенного плодородия, охрана лесного фонда, восстановление лесов. Необходимо сочетание защитных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды. Строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях. Работы по освоению вновь застраиваемых и реконструируемых территорий следует начинать только после выполнения первоочередных мероприятий по их защите от опасных процессов.

Важны систематические наблюдения за состоянием защищаемых территорий и объектов и за работой сооружений инженерной защиты в период строительства и эксплуатации.

Для своевременного выявления причин, способствующих возникновению природных, техногенных и биолого-социальных чрезвычайных ситуаций необходимо ведение централизованного мониторинга и прогнозирования чрезвычайных ситуаций. Своевременно должны выдаваться рекомендации для принятия мер по предупреждению и локализации чрезвычайных ситуаций и смягчению их социально-экономических последствий.

9.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями на 27 декабря 2018 года), дислокация пожарных подразделений пожарной охраны на территориях городских поселений определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут. Средняя скорость пожарных автомобилей принята - 40 км/час.

Предусматривается размещение зданий и сооружений на проектируемой территории с соблюдением противопожарных разрывов в соответствии с требованиями действующих норм. При планировке территории предусматриваются участки зеленых насаждений и свободных от застройки территорий, обеспечивающие членение территории противопожарными разрывами на участки нормативной площади.

Ширина проездов между зданиями принимается с учетом обеспечения эвакуации людей и свободного передвижения пожарных и аварийно-спасательных средств. Подъезды к зданиям планируются с учетом обеспечения возможности доступа аварийно-спасательных команд во все помещения зданий. Внутриквартальные проезды соединяются улицами и магистралью устойчивого функционирования.

Для обеспечения пожарной безопасности на последующих стадиях проектирования надлежит придерживаться требований Федерального закона от 22.07.2008 г. №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 27 декабря 2018 года), Правил противопожарного режима в Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390), СП 1.13130.2009, СП 2.13130.2012, СП 3.13130.2009, СП 4.13130.2013, СП 5.13130.2009, СП 6.13130.2013, СП 7.13130.2013, СП 8.13130.2009, СП 9.13130.2009, СП 10.13130.2009, СП 11.13130.2009, СП12.13130.2009.

Безопасность зданий или сооружений должна обеспечиваться путем установления требуемых для обеспечения безопасности проектных значений их параметров и качественных характеристик, реализации их на этапе строительства и поддержания на требуемом уровне в процессе эксплуатации.

Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при эксплуатации в нем были предусмотрены мероприятия, направленные на предотвращение возгорания, а в случае возникновения пожара:

- устойчивость сооружения сохранялась в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других предполагаемых действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;

- было ограничено образование строительными конструкциями опасных факторов пожара, а также распространение образуемых строительными конструкциями опасных факторов пожара в пределах очага пожара;

- было ограничено распространение опасных факторов пожара за пределы очага пожара;

- было предотвращено распространение пожара на соседние здания и сооружения;

- была обеспечена возможность безопасной эвакуации людей (с учетом их возраста и физического состояния) на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара, а также возможность спасения людей;

- была обеспечена возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и сокращению ущерба материальным ценностям, наносимого пожаром.

При размещении проектируемых зданий или сооружений расстояние от их до ближайшего здания или сооружения должно быть принято не менее нормируемого, установленного в национальных стандартах и сводах правил, с таким расчетом, чтобы пожар, в том числе свободно развивающийся, не мог распространиться на ближайшее здание или сооружение.

При устройстве наружных противопожарных стен, обращенных в сторону ближайших зданий или сооружений, упомянутое расстояние должно приниматься исходя из требований к санитарным разрывам.

Для предотвращения возгорания в зданиях или сооружениях должны быть предусмотрены:

- молниезащита;

- проектные значения сечений электропроводок, обеспечивающие работу электроустановок при проектных нагрузках без перегрева;

- достаточная для предупреждения возгорания изоляция электроприемников и электропроводок, а также трубопроводов для транспортирования горючих веществ в пределах строительного сооружения и на прилегающей территории;

- установка устройств защитного отключения электроустановок;

- размещение теплогенераторов и плит для приготовления пищи с открытыми горелками в соответствии с правилами безопасности в соответствующих областях.

Для того чтобы устойчивость здания или сооружения сохранялась в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других предполагаемых действий, направленных на сокращение ущерба от пожара, должны быть предусмотрены конструкции

проектируемых зданий или сооружений, обладающие необходимыми для этого характеристиками огнестойкости.

9.2 Мероприятия по охране окружающей среды

Охраной окружающей среды называется комплекс мер, направленных на предупреждение отрицательного влияния человеческой деятельности на природу, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

При размещении капитальных объектов следует предусмотреть:

Защита атмосферного воздуха

вдоль всех дорог создание придорожных зелёных полос, состоящих из пыле- и газоустойчивых пород;

соблюдение регламентов и режима, установленных для санитарно-защитных зон промышленно-коммунальных предприятий, сельскохозяйственных предприятий инженерно-технических и санитарно-технических объектов, транспортных и инженерных коммуникаций;

Защита растительного слоя почвы

При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использован при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

Защита территории участка и подземных вод

На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;

- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

На проектируемой территории краснокнижные виды животных отсутствуют. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Раздел Межевание территории

1. Цели и задачи проекта межевания территории

Целью проекта межевания является подготовка проектных предложений по установлению границ земельных участков в соответствии с зонами размещения объектов, предлагаемыми проектом планировки, а также установлению границ зон с особыми условиями использования территории данных объектов.

Проект межевания после утверждения является основанием для разработки в установленном порядке землеустроительной документации, регистрации земельных участков и охранных зон в государственном кадастре недвижимости и установления их границ в натуре.

Результатом проведенных работ является разработанный проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории, состоящий из основной части и материалов обоснования проекта. В состав проекта входит текстовая часть и графические материалы.

Подготовка проекта, осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения площадных объектов.

Проект межевания выполнен с целью:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков занятых под многоквартирными жилыми домами в ЖК г. Нижнекамск.

Для подготовки проекта межевания использована топографическая съемка в масштабе 1:2000; 1:5000.

Проектом предусматривается формирование земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Единого государственного реестра недвижимости, о границах земельных участков, попадающих в границы образуемых земельных участков.

Образуемые земельные участки в границах кадастрового квартала 16:53:040503 на землях населенных пунктов в территориальной зоне "Ж-3" - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 5-9 этажей.

Подготовка документации по проекту межевания территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Подготовка проекта межевания осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

При подготовке проекта межевания определение местоположения границ образуемых, изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами и сводами правил.

Проект межевания подготовлен в составе проекта планировки территории, что не противоречит требованиям пункта 6 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ «Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.»

Подготовка графической части проекта межевания осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровых топографических карт и планов.

2. Этапы последовательность выполнения кадастровых работ

Предлагается поэтапная последовательность осуществления выполнения кадастровых работ, предусмотренных проектом планировки территории. На территории проектирования отсутствуют сформированные земельные участки под планируемую застройку. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой

1.1. Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Прежде чем приступить к разработке проектной документации необходимо в соответствии с главой 5.1. Земельного кодекса Российской Федерации предоставить вновь сформированные земельные участки под предлагаемую проектом застройку.

Кадастровые работы выполняются в 3 этапа.

1 ЭТАП. формирование земельного участка :ЗУ1 с площадью 9967 кв.м. с постановкой на государственный кадастровый учет.

Таблица 1

**Ведомость координат характерных точек проекта
межевания территории**

Номера характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	2	3
н1	459139.40	2286911.85
н2	459130.13	2286931.39
н3	459114.19	2286964.80
н4	459095.47	2287004.00
н5	459072.74	2287051.79
н6	459058.63	2287081.07
н7	459054.17	2287090.24
н8	459045.37	2287108.81
н9	459036.35	2287104.41
н10	459007.54	2287090.99
н11	459021.10	2287062.89
н12	459014.71	2287059.85
н13	459028.38	2287031.53
н14	459030.27	2287032.50
н15	459032.50	2287027.79
н16	459030.58	2287026.88
н17	459032.83	2287022.19
н18	459039.33	2287025.00
н19	459071.53	2286958.16
н20	459068.19	2286947.37
н21	459069.12	2286945.38
н22	459068.84	2286942.58
н23	459093.62	2286889.74

н1	459139.40	2286911.85
----	-----------	------------

2 ЭТАП. Образование земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 16:53:040503:80 с площадью 3034 кв.м.

Таблица 2

Ведомость координат характерных точек проекта

Номера характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
16:53:040503:80:3У1		
1	2	3
н1	459036.35	2287104.41
н2	459045.37	2287108.81
н3	459000.07	2287205.78
н4	458964.59	2287167.25
н1	459036.35	2287104.41

3 ЭТАП. Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:53:040503:80:3У1 с землями общего пользования с площадью 4512 кв.м.

Таблица 3

Ведомость координат характерных точек проекта

Номера характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
:3У1		
1	2	3
н1	459045.37	2287108.81
н2	459000.07	2287205.78
н3	458964.59	2287167.25
н4	458984.23	2287121.19
н5	458991.25	2287124.86
н6	459007.54	2287090.99
н7	459036.35	2287104.41
н1	459045.37	2287108.81

Примечание: 1 и 2 этап возможно вести параллельно.

Общая площадь территории проектирования составляет 14478 кв.м.

Основные характеристики земельного участка

Этапы кадастровых работ	Кадастровый или условный номер	Площадь, кв.м	Правообладатель	Вид разрешенного использования
1 ЭТАП	:ЗУ1	9967	Государственная не разграниченная собственность	многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания;
2 ЭТАП	16:53:040503:80:ЗУ1	3034	1. МО Нижнекамский муниципальный район РТ (Собственность); 2. МБОУ Средняя общеобразовательная школа №9 с углубленным изучением отдельных предметов Нижнекамского муниципалитетского района РТ (ПБП).	многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания;
3 ЭТАП	:ЗУ1	4512	Государственная не разграниченная собственность	многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания;

Сформированные границы образуемых земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилого строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом, определен в целях его оформления в установленном законом порядке. В соответствии с п.4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета этот участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, (утв.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491) в состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по

установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с п.4 статьи 36 Жилищного кодекса РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. В целях закрепления права пользования образуемым земельным участком собственниками помещений, а также оформления в установленном Жилищным кодексом порядке, на участке образованы части земельного участка.

3. Охранные зоны инженерных коммуникаций на территории формируемых земельных участков

По границе проекта планировки территории проходят Охранные зоны инженерных коммуникаций. Информация представлена в графическом виде на актуальной топографической съемке в масштабе 1:500.

Реестровый номер границы: 16:53-6.570; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; вид зоны по документу: КЛ 10 кВ ф.208 ПС Городская.

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 01.09.2022 № 43-17-2022/1566 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов

электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Реестровый номер границы: 16.53.2.185 вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение участника ООО "Газпром трансгаз Казань" от 27.06.2013 № 19/к; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие

устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Реестровый номер границы: 16:53-6.1789; вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки по азимуту 0-360 град (А37-А39) на высоте от 88,0 м над уровнем земли на расстоянии от 110 м до 765,9 м передающего радиотехнического объекта-РТПС Нижнекамск филиала РТРС "РТРС Республики Татарстан", по адресу: РТ, г. Нижнекамск, пр. Химиков; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2014 № 16-16-80/013/2014-186 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан; экспертное заключение от 22.12.2020 № 45314 выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; Содержание ограничения (обременения): Ограничения (обременения), предусмотренные требованиями СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов": п.3.19. Зона ограничений не может иметь статус селитебной территории, а так же не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензоправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничений или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки. Ограничения (обременения), предусмотренные требованиями СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03

"Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи": п.3.17. ЗОЗ не могут использоваться в качестве территории жилой застройки, а также для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. ЗОЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки.