

# **ООО «М-Строй»**

---

муниципальный контракт № 1160-дг от 09.12.15

## **Проект планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти**

### **Том I**

#### **Проект планировки территории**

##### **Основная часть**

**Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории**

Директор ООО "М-Строй"

И.П. Мерзляков

Тольятти 2016

## Состав проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
<b>1.</b>	<b>Основная часть</b>	
	<i>текстовые материалы:</i>	
1.1.	Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	
1.2.	<i>графические материалы:</i>	
1.2.1.	Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000
1.2.2.	Разбивочный чертеж красных линий	1:2000
<b>2.</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>	
2.1.	<i>текстовые материалы:</i>	
2.1.1.	Том 2. Пояснительная записка	
2.2.	<i>графические материалы:</i>	
2.2.1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10 000
2.2.2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000
2.2.3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000
2.2.4.	Схема размещения сетей и сооружений водоснабжения	1:2000
2.2.5.	Схема размещения сетей и сооружений канализации	1:2000
2.2.6.	Схема размещения сетей и сооружений электроснабжения	1:2000
2.2.7.	Схема размещения сетей и сооружений связи	1:2000
2.2.9.	Схема размещения сетей и сооружений теплоснабжения	1:2000

2.2.10.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000
2.2.12	Схема обеспечения пожарной безопасности	1:25 000
2.2.13	Схема организации защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и проведения мероприятий по гражданской обороне	1:2000

## Содержание

Содержание.....	4
1. Функционально-планировочная организация территории .....	6
2. Социально-экономическое развитие .....	8
3. Транспортная инфраструктура .....	9
4. Инженерно-техническое обеспечение территории .....	10
4.1. Водоснабжение .....	10
4.2. Водоотведение .....	10
4.3. Электроснабжение .....	10
4.4. Теплоснабжение .....	10
4.5. Связь .....	11
5. Инженерная подготовка территории .....	11
6. Мероприятия по улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды ..	11
7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	13

## **Введение**

Настоящий «проект планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти» (далее по тексту – «Проект планировки территории» и «Проект межевания территории») разработан на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 21.06.2016 г. № 1953-п/1 «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти».

Генеральным проектировщиком по данному проекту в соответствии с муниципальным контрактом является ООО «М-Строй», г. Тольятти.

Общая площадь в границах проектирования составляет 29,2 га, из них свободная от застройки площадь (нераспределенный земельный фонд) – 4,8 га.

Исходный год разработки Проекта планировки территории – 2015-й.

Проект планировки территории выполнен на расчетный срок - 2025 г. без выделения очередей освоения.

### *Цели разработки проекта*

- обеспечение устойчивого развития территории;
- обеспечение выполнения положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа Тольятти;
- выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов):
  - установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
  - установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, включая красные линии, дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
  - установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
  - установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка настоящей документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных территорий.

## **1. Функционально-планировочная организация территории**

Проектом предлагается формирование жилого микрорайона с обеспечением необходимыми учреждениями социально-культурной сферы: дошкольным образовательным учреждением, общественными объектами, детскими и спортивными площадками.

Учитывая мероприятия генерального плана Тольятти и утвержденное градостроительное зонирование правил землепользования и застройки применительно к данной территории, в Проекте было принято решение обеспечить размещение следующих объектов на свободных землях:

- детского дошкольного учреждения на 250 мест;
- группы общедоступных спортивных площадок совместного пользования (в составе объектов начальной школы);
- внутриквартального сквера с площадками для игр, отдыха и спорта и выходами в лесной массив;
- дополнительных спортивных площадок на внутридворовой территории освоенной части квартала (мероприятие по приведению в соответствие с установленным градостроительным зонированием – наличием в центре квартала зоны Ц-4).

Соответственно, на имеющемся свободном участке территории в южной части квартала предусмотрено размещение совмещенного с начальной школой детского дошкольного учреждения, внутриквартальный сквер с площадками для игр, отдыха и спорта примыкает к дошкольному учреждению с юго-западной стороны.

Территории рекреационного назначения для отдыха и занятий физической культурой и спортом предусмотрены в юго-западной части разрабатываемой территории, где предполагается организация сквера общей площадью 2,32 га со строительством спортивных и игровых площадок. Планировка сквера предусматривает организацию пешеходных связей существующих и планируемых выходов из жилых массивов с выходами в городской лес и на территорию смежного квартала 14-А. На прилегающих к планируемому скверу жилых участках предусматривается реконструкция сети тротуаров, повышающая связанность территории, оптимизирующая пешеходные связи и направляющая основные потоки по направлению к скверу, детскому саду и основному выходу в лесной массив.

В северо-восточной части квартала, вдоль границы, посредством включения участка в состав территорий общего пользования, формируется еще один небольшой сквер площадью 0,25 га с детскими площадками.

Полный перечень формируемых в проекте планировки территории зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов представлен в табл. 1.-1:

Номер зоны	Наименование зоны	Площадь, кв.м
I	Зона дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	9404 (7738+1666)
II	Зона открытых спортивных площадок	2216

Застроенная часть территории, а так же участки, на которые получены разрешения на строительство и на момент подготовки Проекта на которых ведется строительство, изменений по Проекту не получает, зоны размещения объектов капитального строительства и иных объектов не устанавливаются, исключение составляет часть внутридворовой территории жилых домов 17А и 17В по ул. 40 лет Победы в связи с размещением там спортивных площадок, при этом мероприятие не затрагивает возведенные объекты капитального строительства.

*Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории*

В части установления характеристик планируемого развития территории представлены расчетные коэффициенты застройки территории и коэффициенты использования территории, представленные по планируемым зонам застройки в табл.2.1.2.-2:

№п/п	наименование зоны	коэффициент застройки территории (K1)	коэффициент использования территории (K2)
I	Зона дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	0,2	0,5
II	Зона открытых спортивных площадок	-	-

Примечание:

- коэффициент застройки территории определяется как отношение площади застраиваемой территории к площади земельного участка;

- коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади объектов, которые можно разместить на территории

земельного участка, к площади земельного участка.

Красные линии, утверждаемые в составе Проекта планировки территории отображены на схемах «Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства». Ширина в красных линиях принимаемых проездов и улиц составляет:

- по ул. 40 лет Октября: 79,4 – 80 м;
- по ул. Земляничная: 16,5 – 50,3 м;
- по безымянному проезду, разделяющему кварталы 14-А и 17-А: 17,2 – 27 м.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются.

## **2. Социально-экономическое развитие**

### *Учреждения образования*

Запланировано строительство дошкольного образовательного учреждения на 250 мест.

### *Учреждения здравоохранения*

Запланирован к открытию офис врача общей практики во встроенном помещении одного из строящихся жилых домов (объект №9 на Чертеже планировки территории).

### *Учреждения физической культуры и спорта*

Проектом планируется разместить общедоступные плоскостные спортивные площадки общей площадью 0,2311 га, кроме того, в составе строящегося физкультурно-спортивного комплекса будут находиться открытые и закрытые спортивные площадки.

### *Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания*

Строительство новых отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания не запланировано. Недостающие объекты (№10 на Чертеже планировки территории) согласно расчету запланированы к открытию во встроенных помещениях построенных и строящихся жилых домов, в числе которых необходимо открыть следующие объекты:

- учреждения торговли – 1600 м<sup>2</sup>;

- предприятия общественного питания — на 100 посадочных мест;
- учреждения бытового обслуживания – 16 рабочих мест.

### **3. Транспортная инфраструктура**

#### *Общественный транспорт*

Проектом предусматривается организации троллейбусной линии со строительством двух остановочных пунктов с устройством павильонов ожидания.

Общая протяженность маршрута движения общественного транспорта в границах проектирования составляет 0,8 км, расстояние между проектируемыми остановочными пунктами – 0,45 км.

#### *Внутренний транспорт*

Внутренняя структура улично-дорожной сети проектируемой территории в целом сохраняется без изменений, незначительной реконструкции подвергаются примыкающие к проектируемому скверу участки с целью обеспечить наиболее рациональную организацию контактной зоны. Ширина проезжей части проездов сохраняется в пределах 6 м, сохраняются две полосы движения, тротуары 1,5 – 2 м;

#### *Автомобильные стоянки и объекты автосервиса*

В связи с отсутствием территориальных резервов в пределах квартала 17А, размещение новых автостоянок постоянного хранения транспорта не предусматривается.

При планируемом дошкольном образовательном учреждении предусмотрены открытая автостоянка для временного хранения (парковки) легковых автомобилей мощностью пять машиномест. Кроме того, предусмотрена территория для временной остановки и высадки в районе главного входа.

#### *Пешеходное и велосипедное сообщения*

Вдоль 40 лет Победы предусматривается обособленный тротуар шириной 4 м. Часть полосы запланировано использовать под выделенную полосу велосипедного движения шириной 1,5 м.

Внутриквартальное пешеходное сообщение запланировано осуществлять по тротуарам и обособленным пешеходным дорожкам шириной 1,5 – 4 м.

Велосипедное движение предусматривается по отдельной дорожке вдоль проектируемого сквера и по выделенной полосе тротуара по ул. 40 лет Победы.

#### **4. Инженерно-техническое обеспечение территории**

##### **4.1. Водоснабжение**

Планируемые объекты потребуют увеличения объема на 14,1 м<sup>3</sup>/сут. на хозяйственно-питьевые нужды и на 197 м<sup>3</sup>/сут. на полив территории.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 0,25 км.

##### **4.2. Водоотведение**

*Канализация хозяйственно-бытовая*

Планируемые объекты потребуют увеличения объема принимаемого стока на 14,1 м<sup>3</sup>/сут. Протяженность планируемых сетей водоотведения – 0,25 км.

*Канализация поверхностного стока*

Расчетный расход дождевых вод, направляемый на очистные сооружения с вновь осваиваемых территорий составляет 197 л/с. Протяженность планируемых закрытых сетей поверхностного стока – 0,25 км.

##### **4.3. Электроснабжение**

Существующая воздушная линия 35 кВ перекладывается в кабельном исполнении на всем протяжении, начиная от перекрестка улиц 40 лет Победы, Свердлова и Юбилейной.

Протяженность планируемых линий электроснабжения распределительной сети 0,4 кВ составит 0,41 км, кабельных линии электропередачи 35 кВ – 0,31 км, линий освещения – 2,7 км. Перенос воздушных линии электропередачи 6-10 кВ в кабельные – 0,38 км.

Расчет нагрузок электроснабжения проектируемых объектов составляет 116 кВт.

##### **4.4. Теплоснабжение**

Суммарная тепловая нагрузка проектируемых общественных сооружений составит 0,33 Гкал/час. Протяженность планируемых линий теплоснабжения составит 0,24 км.

#### **4.5. Связь**

Для обеспечения проектируемого дошкольного образовательного учреждения проводной телефонной связью предусматривается кабельное подключение к городским телефонным сетям. Общее количество номеров – 10. Протяженность планируемых линий связи составит 0,08 км.

#### **5. Инженерная подготовка территории**

С учетом архитектурно-планировочного решения генерального плана, гидрогеологических условий предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- а) вертикальная планировка территории;
- б) организация отведения поверхностного стока (дождевые, талые и поливомоечные воды);
- в) благоустройство проектируемых территорий общего пользования, в том числе рекреационных зон.

Система зеленых насаждений на территории в проектных границах создается на основе имеющихся свободных территорий с сохранением ценных древесных посадок. Система зеленых насаждений общего пользования развивается вдоль лесного массива, переходя и объединяясь с пространством соснового бора.

Запланированные территории озеленения общего пользования составляют 2,6 га, что с учетом имеющихся озелененных территорий обеспечивают в расчете на одного жителя 7,97 м<sup>2</sup> внутриквартальных озелененных территорий.

#### **6. Мероприятия по улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды**

Охрана окружающей среды включает проведение следующих природоохранных мероприятий:

- создание благоприятных микроклиматических условий в зоне жилых комплексов: обеспечение озеленения территорий из расчета 7,97 кв. м на чел.;
- обеспечение защиты территории жилой застройки от вредного воздействия

автотранспорта включая меры по обеспечению шумовой защиты жилых территорий путем посадок древесно-кустарниковых растений вдоль ул. 40 Победы;

- проведение работ по защите почв путём организации поверхностного стока на вновь осваиваемой территории – строительство системы закрытой дождевой канализации;

## 7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	29,18	29,18
	в том числе территории:			
	Зона многоэтажной жилой застройки	га/%	22,8/78	21,4/73,3
	Зона коммунально-складских объектов	га/%	1,2/4,1	1,1/3,8
	Территория общего пользования	га/%	0,4/1,4	1,5/5,1
	Зона общественно-деловой застройки	га/%	0,1/0,3	0,08/0,3
	Зона универсальной спортивной площадки	га/%	1,5/5,1	1,5/5,1
	Неиспользуемые территории	га/%	3,2/11	0
	Зона дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	га/%	0/0	0,9/3,1
	Зона открытых спортивных площадок	га/%	0/0	0,2/0,7
	Зона элементов благоустройства	га/%	0/0	0,0024/0,01
	Зона трансформаторной подстанции	га/%	0/0	0,01/0,03
	Зона размещения сквера	га/%	0/0	2,2/7,5
	Зона размещение объектов инженерной инфраструктуры	га/%	0/0	0,3/1,1
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	- -	-	-
1.4	Коэффициент застройки	%		
	Зона многоэтажной жилой застройки	%	0,5	0,5
	Зона общественно-деловой застройки	%	0,6	0,6
	Зона дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	%	-	0,2
	Зона универсальной спортивной площадки	%	-	0,1
	Зона коммунально-складских объектов	%	0,02	1,0
	Зона объектов инженерной инфраструктуры	%	0,4	0,4
1.5	Коэффициент плотности застройки	%		
	Зона многоэтажной жилой застройки	%	-	
	Зона общественно-деловой застройки	%	0,6	0,6
	Зона дошкольного образовательного	%	-	0,5

	учреждения			
	Зона универсальной спортивной площадки	%	-	0,1
	Зона коммунально-складских объектов	%		
	Зона трансформаторной подстанции	%	0,4	0,4
1.6	Из общей территории:			
	- земли муниципальной собственности	- -	1,5	2,45
	- земли частной собственности	- -	22,9	22,85
	нераспределенный земельный фонд	- -	4,8	3,88
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	9,65	12,68
2.2	Плотность населения	чел / га	434	434
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	264	264
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	10	10
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	264	264
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	- -	0	0
3.6	Новое жилищное строительство		-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Дошкольные образовательные учреждения всего/1000 чел.	мест	0/0	250
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	- -	0/0	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	0/0	0/0
4.5	Аптеки	объект	3	3
4.6	Предприятия розничной торговли - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup>	2000/158	3600/280
4.7	Предприятия общественного питания - всего/1000 чел.	посад. место	100/7,8	200/15,6
4.8	Предприятия бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	раб. место	10/0,8	26/2
4.9	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	место	0/0	0/0
4.10	Спортивные площадки - всего/1000 чел.	га	0,075/0,06	0,306/0,24
4.11	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	1	1
4.12	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	объект	0	0
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км		
	в том числе:			
	улица местного значения		0,45	0,45

	проезды	- -	5,36	5,55
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	1,5
	в том числе:			
	- троллейбус	- -	-	0,85
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		1560	1560
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3 / сут	5,152	5,166
6.2	Водоотведение (хозбыт)	- -	3,82	3,834
	Водоотведение (поверхностный сток)	м3/с	0,955	1,152
6.3	Электропотребление	кВт	8369	8485
6.4	Расход газа	млн. м3 / год	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	36,64	36,97
6.6	Абоненты городской телефонной сети	тел. номера	4250	4260
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3 /год		14
	в том числе утилизируемых	- -		14
6.8	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.9	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Озеленение территорий общего пользования	га	7,5	10,1
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-