

Шифр проекта: 20/2016-ППТ

Документация

по планировке территории, ограниченной с запада ул. Борковская, с севера Южным шоссе, с востока земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:66, 63:09:0102152:70, с юга земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:6, 63:09:0102152:10, 63:09:0102152:65 в Автозаводском районе города Тольятти Самарской области

Том I

Основная часть

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

Директор

А.Н. Малахов

Тольятти 2017

Состав проекта

Проект планировки.

Выполняет ООО «СРЕДА»

1.	Том 1. Основная часть
	<i>Текстовая часть</i>
1.1	Том 1 . Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
	2.1 Показатели образуемых и изменяемых земельных участков
1.2.	2.2 Перечень планировочных требований (параметры для освоения сформированных земельных участков под размещение объектов капитального строительства мест значения)
	2.3 Параметры застройки территории
1.3	<i>Графические материалы</i>
	Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
2.	Том 2. Материалы по обоснованию
	<i>Текстовая часть</i>
	2. Анализ современного состояния территории
	2.1. Градостроительная характеристика территории проектирования и ограничения в использовании территории проектирования
	2.2 Цели и задачи проекта планировки
	<i>Графические материалы</i>
2.2.	Лист 1 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. План красных линий.
2.3.	Лист 2 Схема обеспечения пожарной безопасности
2.4	Лист 3 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта
2.5	Лист 4 Схема размещения инженерных сетей. Схема зон с особыми условиями использования территории
2.6	Лист 5 Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
2.7	Лист 6 Поперечные профили 1-1...23-23. Продольные профили северо-западной, юго-западной, северо-восточной, юго-восточной полос.

Проект межевания.

Выполняет ООО «РОСПРОЕКТ»

№№ п/п	Наименование	масштаб
Том 3. Проект межевания		
<i>Текстовая часть</i>		
1.1	Пояснительная записка.	
<i>Графические материалы</i>		
1.2	1. Чертеж межевания территории. Схема современного землепользования	1:1000

Введение.

Настоящая документация по планировке выше названной территории разработана на основании Постановления мэра №2587-п/1 от 15.08.2016г. «О подготовке проекта планировки территории с проектом межевания территории, ограниченной с запада ул. Борковская, с севера Южным шоссе, с востока земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:66, 63:09:0102152:70, с юга земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:65, 63:09:0102152:10, 63:09:0102152:65 в Автозаводском районе г.Тольятти, утверждена заказчиком Еловиковым Е.В.

В соответствии с генеральным планом территория проектирования расположена в функциональной зоне - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Согласно Правилам землепользования и застройки территория проектирования расположена в следующих градостроительных зонах:

ПК-3 - Зона промышленных объектов IV-V классов опасности;

ПК-4 - Зона коммунально-складских объектов;

Стоящих на учёте в Государственном кадастре недвижимости земельного участка в границах настоящего Проекта, а также смежные с ним, имеет категорию земель «земли населенных пунктов и виды разрешенного использования согласно действующим правилам землепользования и застройки г.о.Тольятти.

В границах рассматриваемой территории, согласно данных действующего генерального плана г.о.Тольятти, объекты культурного наследия отсутствуют.

Проект выполнен на геодезической основе, подготовленной ООО «РОСПРОЕКТ» г.Тольятти М1:500 в 2016-2017гг., согласованного МБУ «Архитектура и градостроительство г.о.Тольятти.

При разработке проектного решения в качестве основной законодательной базы и устанавливающих технические требования нормативов использовались:

Федеральные законы и постановления Правительства РФ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 106-ФЗ;
3. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ;
4. Федеральный закон от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон Российской Федерации от 10 января 2003 г. N17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации";
6. Федеральный закон Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ;
7. Федеральный Закон Российской Федерации от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в ред. от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 31 декабря 2005 № 199-ФЗ);
8. Федеральный Закон Российской Федерации от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (в ред. от 31 декабря 2005 № 199-ФЗ);

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
12. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;
14. Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 6 августа 2008 г. № 126 «Об утверждении отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог»

Нормативно-правовые акты Г.о. Тольятти и Самарской области:

15. Решение думы городского округа Тольятти от 02.03.2011 № 480 «О внесении изменений в постановление Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 №1190 «Об утверждении проекта корректировки Генерального плана г. Тольятти до 2015 года»;
16. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059 (внесены изменения согласно решению от 19.06.2013 № 1236);
17. Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008 № 496-п;
18. Постановление мэрии городского округа Тольятти №730-п/1 от 11.03.2016 г. «О подготовке документации по планировке территории линейного объекта в Автозаводской районе городского округа Тольятти»;
19. Постановление мэрии городского округа Тольятти от 26.02.2013 г. № 543-п/1 «Правила благоустройства территории городского округа Тольятти»;

Технические регламенты и нормативы федерального уровня:

20. Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29 октября 2002 года №150 (СНиП 11-04/2003);
21. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
22. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
23. СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
24. СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
25. СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»;

- 26.ГОСТ 21.204-93 «Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта»;
- 27.ГОСТ Р 21.1207-97 Условные графические обозначения на чертежах автомобильных дорог;
- 28.ГОСТ Р 52398-2005 Классификация автомобильных дорог. Основные параметры и требования»;
- 29.ГОСТ Р 52766-2007 Дороги автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования;
- 30.ГОСТ 10807-78. Знаки дорожные. Общие технические условия;
- 31.ГОСТ Р 52289-2004 Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств;
- 32.ГОСТ 20444-75. Потоки транспортные в населенных пунктах. Метод определения шумовой характеристики;
- 33.ГОСТ 13508—74 Разметка дорожная;
- 34.ГОСТ 23457-86. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения;
- 35.ГОСТ Р 21.1207-97. Условные графические обозначения на чертежах автомобильных дорог;
- 36.ГОСТ 9238-73 «Габариты приближения строений и подвижного состава железных дорог колеи 1520 (1524) мм»;
- 37.СНиП 23.03.2003 «Защита от шума»;
- 38.РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;
- 39.«Инструкция по межеванию земель», утверждена Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Российской Федерации 8 апреля 1996 г.;
- 40.Технические указания по проектированию пересечений и примыканий автомобильных дорог (ВСН 103-74);
- 41.Руководство по проведению транспортных обследований в городах. - М.: Стройиздат, 1982;
- 42.Руководство по регулированию дорожного движения в городах. - М.: Стройиздат, 1974;
- 43.Руководство по оценке пропускной способности автомобильных дорог. - М.: Транспорт, 1982;
- 44.Руководство по проектированию городских улиц и дорог. - М.: Стройиздат, 1980;
- 45.СНиП 2.05.03-84* Мосты и трубы;
- 46.Технические указания по проектированию и строительству дождевой канализации. - М.: Стройиздат, 1985.

Все нормативно-правовые акты использовались в действующей редакции.

1. Проектные решения.

Изменяемый Участок с условным номером 1.

Земельный участок сформирован посредством перераспределения (изменения) границы земельного участка с КН 63:09:0102152:1930 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях рационального использования свободной территории и отсутствием возможности образовать самостоятельный участок из свободной территории, для использования его в соответствии с разрешенным использованием регламента градостроительной зоны ПК-3, в связи с не соответствием минимально/максимальным размерам таких участков. Разрешенное использование земельного участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

Образованный Участок с условным номером 2.

Земельный участок образован из свободной территории, подлежащей межеванию, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

Образованный Участок с условным номером 3.

Земельный участок образован из свободной территории, подлежащей межеванию, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

Изменяемый Участок с условным номером 4.

Земельный участок сформирован посредством объединения (изменения) границ земельных участков с КН 63:09:0000000:8593, 63:09:0102153:29, 63:09:0102155:38, 63:09:0102152:12, 63:09:0102155:75, 63:09:0102152:13, 63:09:0102155:73 в целях рационального использования данной территории, в том числе для организации правоповоротных полос движения. Разрешенное использование земельного участка проектом устанавливается в соответствии с градостроительным регламентом территории общего пользования - Для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская.

Образованный Участок с условным номером 5.

Земельный участок образован из свободной территории, подлежащей межеванию, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

2. Показатели образуемых и изменяемых земельных участков

Таблица 2

Условный № участка	Вид планируемого разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	2	3
Образуемые земельные участки		
2	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	505
3	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	2582
5	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	492
Изменяемые земельные участки		
1	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	3111
4	В соответствии с градостроительным регламентом территории общего пользования - Для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	147327

Решение о выполнении кадастровых работ для цели оформления прав на образуемые земельные участки, для цели уточнения местоположения границ изменяемых земельных участков, а также для цели образования земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, принимаются собственниками таких земельных участков самостоятельно после утверждения проекта межевания территории в установленном законом порядке.

2. Перечень планировочных требований (параметры) для освоения сформированных земельных участков под размещение объектов капитального строительства местного значения.

№ земельных участков	Обозначение градостроительной зоны		Площадь земельного участка м ²	Рекомендуемый вид разрешенного использования		Предельные параметры разрешенного строительства объектов
	по ПЗЗ	по классификатору		по ПЗЗ	по классификатору	
1	ПК-3	ПК-3	155	Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	В пределах пятна застройки не устанавливаются и определяются Техническим заданием правообладателей земельных участков при проектировании
2	ПК-3	ПК-3	505	Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	
3	ПК-3	ПК-3	2582	Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	
4	Прочие территории	Прочие территории	14.7327	Территории магистральных улиц и дорог	Территории магистральных улиц и дорог	
5	ПК-3	ПК-3	492	Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности	При условии согласования, в соответствии с требованиями ПУЭ

3.Параметры застройки территории.

№ п/п	Параметры	Ед. изм ·	Рекомендуемый вид разрешенного использования		Кол-во проект.,
			по ПЗЗ	по классификатору	
1	Площадь территории в границах проектирования.	га			25.4332
2	Территории, подлежащие межеванию, в т.ч.:	га			15.0842
2.1	Площадь вновь образуемых участков в градостроительной зоне ПК-3 - для участков ЗУ-1, ЗУ-2, ЗУ-3, ЗУ-5, в т.ч.:	га			0.3735
2.1.1	Площадь земельного участка №1 в зоне ПК-3 (присоединяемого к земельному участку с кадастровым номером 63:09:0102152:1930)	М²	Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	155
2.1.2	Площадь земельного участка №2 в зоне ПК-3	М²	Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	505
2.1.3	Площадь земельного участка №3 в зоне ПК-3	М²	Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	2582
2.1.4	Площадь земельного участка №5 в зоне ПК-3	М²	Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности (при условии согласования, в соответствии с требованиями ПУЭ)	6.9 - Объекты коммунально-складского назначения Vкласса опасности	492
2.2	Площадь вновь образуемого участка под транспортное кольцо - земельный участок №4 (ЗУ-4)- прочие	га	Территории магистральных улиц и дорог	Территории магистральных улиц и дорог	14.7327
3	Охранные зоны сетей, в т.ч.:	га			4.6947
3.1	Площадь охранных зон проектируемых инженерных коммуникаций, в т.ч.:	М²			11356.0
	Газопровод	М²	газораспределительная сеть	3.1 - газораспределительная сеть	2820.4
	Водопровод	М²	сети водоснабжения и сооружения на них	3.1 - сети водоснабжения и сооружения на них	7709.0
	Бытовая канализация	М²	канализационные сети и сооружения на них	3.1 - канализационные сети и сооружения на них	455.7
	Кабельной линии электроснабжения	М²	линии электропередачи	3.1 - линии электропередачи	370.9
3.2	Площадь охранной зоны существующей ВЛ-110кВ	М²	линии электропередачи	3.1 - линии электропередачи	35590.8