



443099, г. Самара,  
ул. Фрунзе 62/64  
tts163@mail.ru

8 (846) 340-13-26  
8 (846) 340-12-96  
8 (846) 340-12-97

**Проект изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.11.2020 № 3299-п/1 (в редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 30.01.2023 № 365-п/1), и проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.06.2021 № 2151-п/1 (в редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 30.01.2023 № 365-п/1), кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства – «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»**

**Проект планировки территории.  
Материалы по обоснованию.**

**Том 2**

**2022/22-ППТ-МО**

**2023**

**Р/сч** 40702810800020001008  
**В** АО АКБ «ГАЗБАНК»  
**К/сч** 301018104000000000863  
**ИНН** 6367653862

**КПП** 631701001  
**БИК** 043601863  
**ОГРН** 1036302395579

**www.ttserviz.ru**







443099, г. Самара,  
ул. Фрунзе 62/64  
tts163@mail.ru

8 (846) 340-13-26  
8 (846) 340-12-96  
8 (846) 340-12-97

**Проект изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.11.2020 № 3299-п/1 (в редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 30.01.2023 № 365-п/1), и проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.06.2021 № 2151-п/1(В редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 30.01.2023 № 365-п/1), кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства – «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»**

**Проект планировки территории.  
Материалы по обоснованию.**

**Том 2**

**2022/22-ППТ-МО**

ГИП

Заместитель директора



2023

Русаков П.С.

Иванова М.Г.

Р/сч 40702810800020001008  
В АО АКБ «ГАЗБАНК»  
К/сч 30101810400000000863  
ИНН 6367653862

КПП 631701001  
БИК 043601863  
ОГРН 1036302395579

[www.ttserviz.ru](http://www.ttserviz.ru)



Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	



## СОДЕРЖАНИЕ

№№	Наименование	Стр.
	<b>Состав документации по планировке территории</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Материалы по обоснованию Проекта планировки территории. Графическая часть.</b>	-
1.1.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, М 1:10 000	4
1.2.	Схема организации движения транспорта, М 1:2000	5
1.3.	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000	6
1.4.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, М 1:2000	7
1.5.	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений, М 1:2000	8
1.6.	Схема вертикальной планировки территории, М 1:2000	9
1.7.	Сводный план сетей и объектов инфраструктуры, М 1:2000	10
<b>2.</b>	<b>Материалы по обоснованию Проекта планировки территории. Пояснительная записка.</b>	<b>11</b>
2.1.	Результаты инженерных изысканий	12
2.2.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	18
2.3.	Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	20
2.4.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	25
2.5.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	26

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

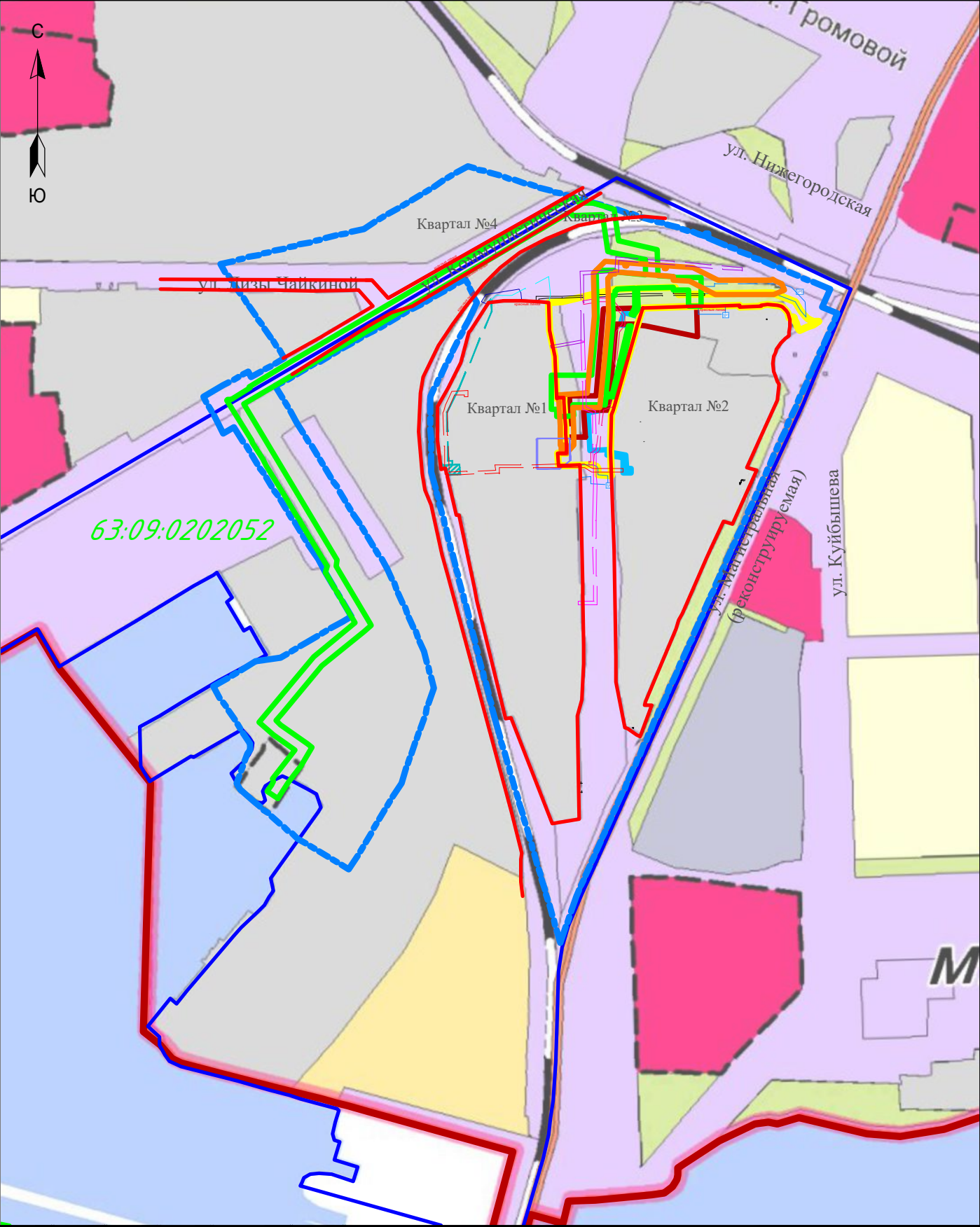
Изм.	Кол.уч	Лист		Подп.	Дата				
Разработал	Саенко				11.21	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Коротков				11.21			1	
Н.контроль	Коротков				11.21		ООО «Теплотехсервис»		
Утвердил	Коротков				11.21				



Условные обозначения

- Зона планируемого размещения объекта «Реконструкция подъездной автомобильной дороги к промышленным предприятиям в Комсомольском районе г.о. Тольятти в границах кадастрового квартала 63:09:0202052»
- №1

- Временный отвод инженерных коммуникаций подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения
- Зона планируемого размещения объекта «Комплекс электроснабжения в составе: трансформаторная подстанция 2х1000 кВА, кабельные линии 6,0кВ», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Внеплощадочные сети подготовки и водоотведения поверхностных сточных вод с сооружениями на них: канализационная насосная станция, локальные очистные сооружения поверхностных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Канализационная насосная станция водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Внеплощадочные сети водоотведения хозяйственно-бытовых стоков», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Технологическое перевооружение сети газоснабжения г. Тольятти. Технологическое присоединение к газораспределительной сети завода по производству сыра, расположенного г. Тольятти, ул. Магистральная, д.7 Газопровод высокого давления 2 кат. От существующего газопровода Д500мм, приложенного к ГРП №190 до границ земельного участка»
- Зона планируемого размещения объекта «Кабельные линии 6кВ от РП-32 до РУ-6 кВ объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Вынос КТП №490 и переустройство кабельных линий 6кВ»
- Зона планируемого размещения объекта «Волоконно-оптическая линия передачи от УТС-Д АО АИСТ до объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Волоконно-оптическая линия передачи от НК19 «СМАРТС-СИТИС» до объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Сети водоснабжения объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Водозаборные скважины и сети инженерно-технического обеспечения», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта «Наружные сети инженерно-технического обеспечения, в рамках реализации объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Зона планируемого размещения объекта: «Водозаборные скважины и сети инженерно-технического обеспечения», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Временный отвод на период строительства объекта: «Канализационная насосная станция водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Существующие красные линии
- Границы существующих кадастровых кварталов, учтенных в ЕГРН
- Границы субъекта, МО, населенного пункта городской округ Тольятти
- Зона производственного использования
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- Зона рекреационного назначения



							2021/22-ППТ-МО		
							Проект изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.11.2020 № 3299-п/1 (в редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 30.01.2023 №365-п/1), кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства – «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Джугашвили			02.23		П	1	1
ГИП		Русаков			02.23	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, Масштаб 1:10000	ООО "Теплотехсервис"		

Чертеж подготовлен на Карте функциональных зон городского округа Тольятти, утвержденной в составе Генерального плана городского округа Тольятти Самарской области (утвержденные Решением от 25.05.2018 № 1756)

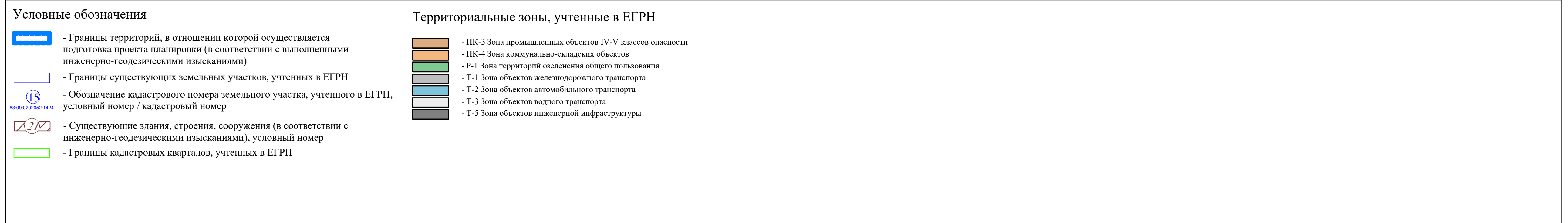




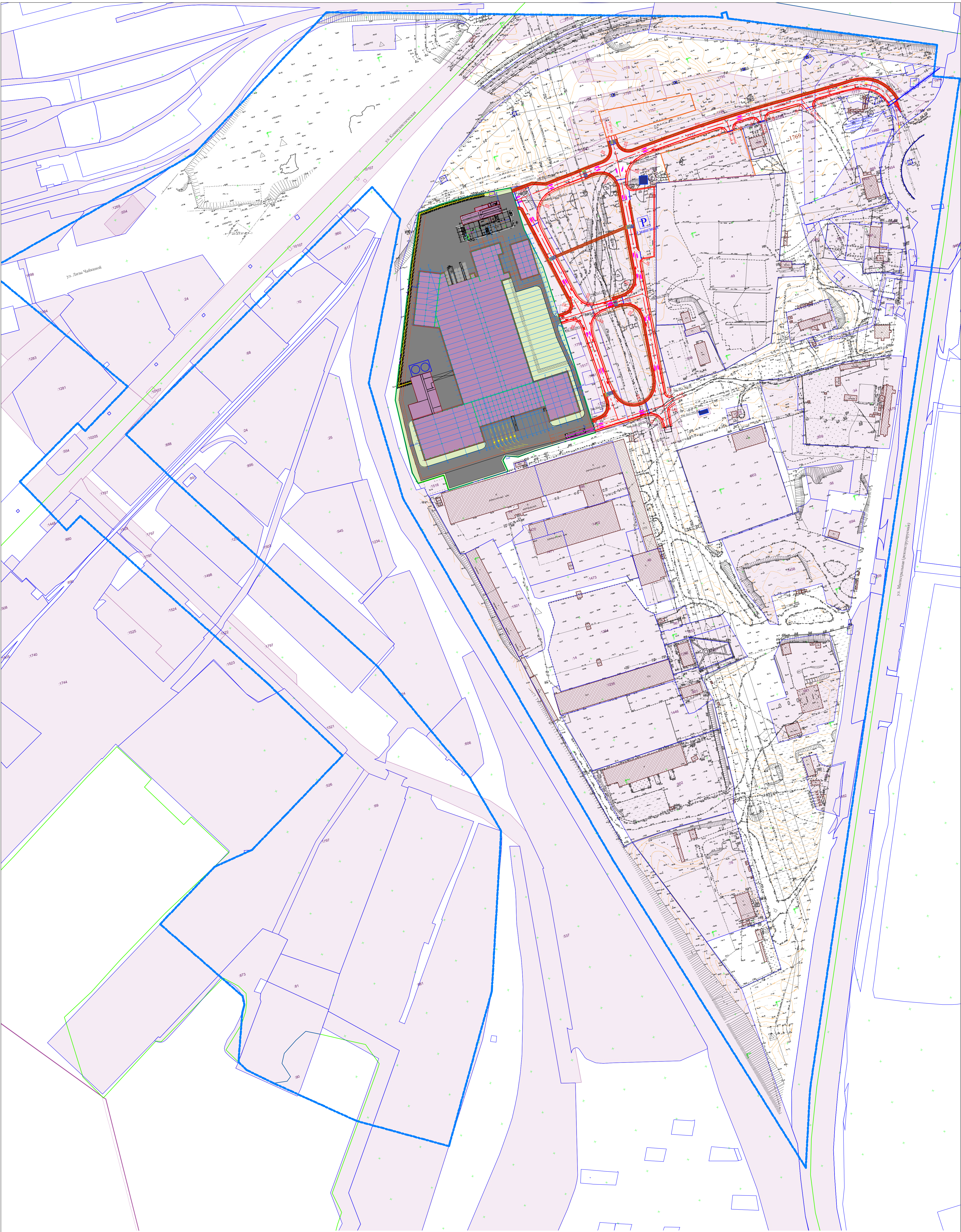






[illegible]





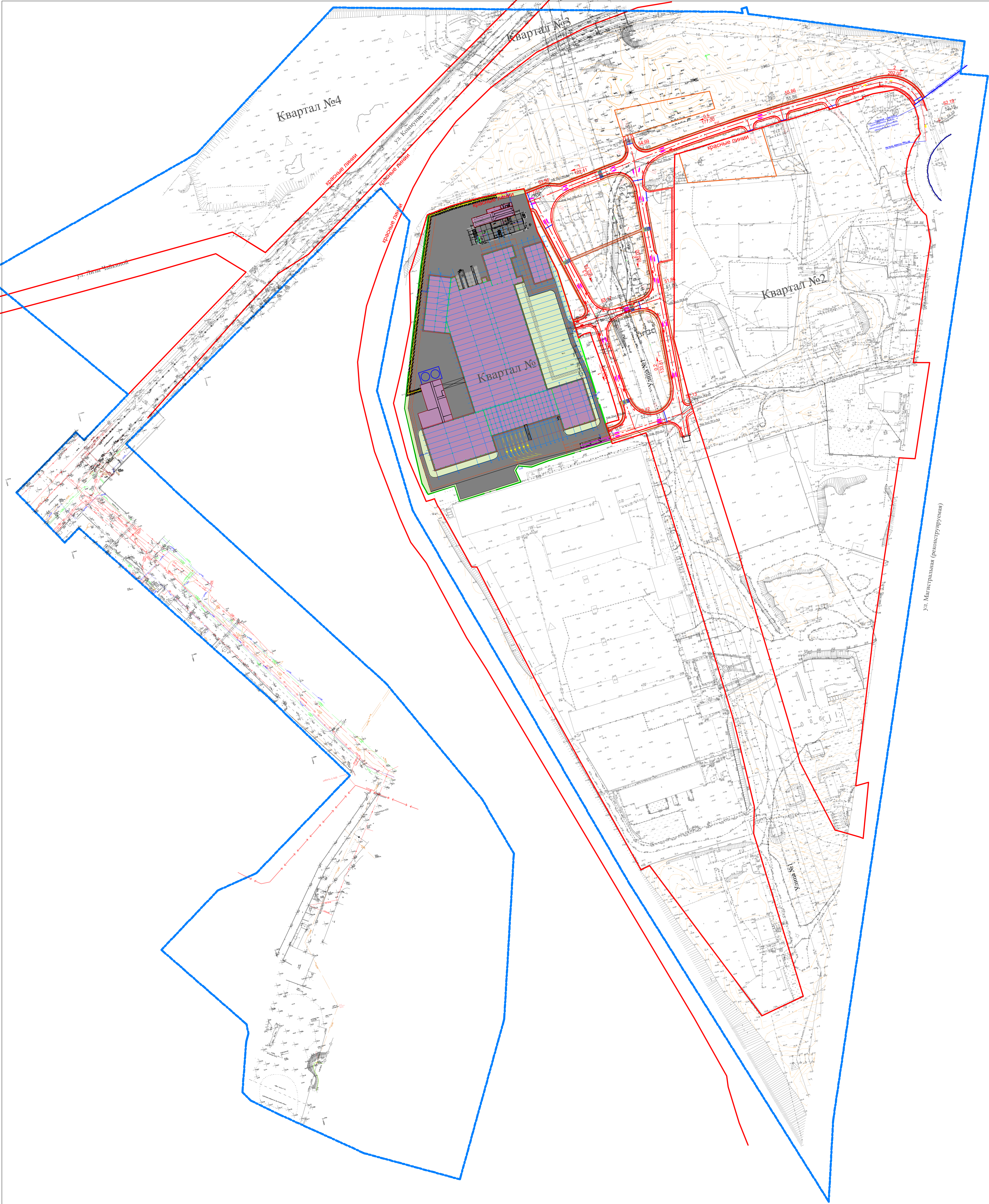
Условные обозначения

-  - Границы территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки (в соответствии с выполненными инженерно-геодезическими изысканиями)
-  - Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - Существующие красные линии
-  - Проектируемые красные линии
-  - Красные линии подлежащие отмене
-  - Существующие здания, строения, сооружения (в соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями)
-  - Проектируемые объекты капитального строительства
-  - Проектируемые объекты инженерной инфраструктуры (ТП)
-  - Проектируемые/реконструируемые улицы, дороги, проезды, тротуары
-  - Проектируемые парковки для автомобильного транспорта, вместимость
-  - Проектируемое благоустройство

Примечание:  
Выполнено на топографической основе в масштабе 1:500,  
Система координат - МСК-63,  
Система высот - Балтийская, 1977 год

						2021/22-ППТ-МО		
						Проект изменений к проекту планировки территории, утвержденных постановлением администрации городского округа Тольятти от 04.02.2020 № 299-п/1 в редакции постановлений администрации городского округа Тольятти от 30.10.2022 № 365-п/1, 04.02.2023 № 365-п/1, 04.02.2023 № 365-п/1, 04.02.2023 № 365-п/1 и иных решений органов исполнительной власти городского округа Тольятти		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработал	Джугашвили	02.23					П	1
ГИП	Руссаков	02.23						1
						Вариант планировочного и (или) объемно-пространственного решения Масштаб 1:2000	000 "Тепломехсервис"	





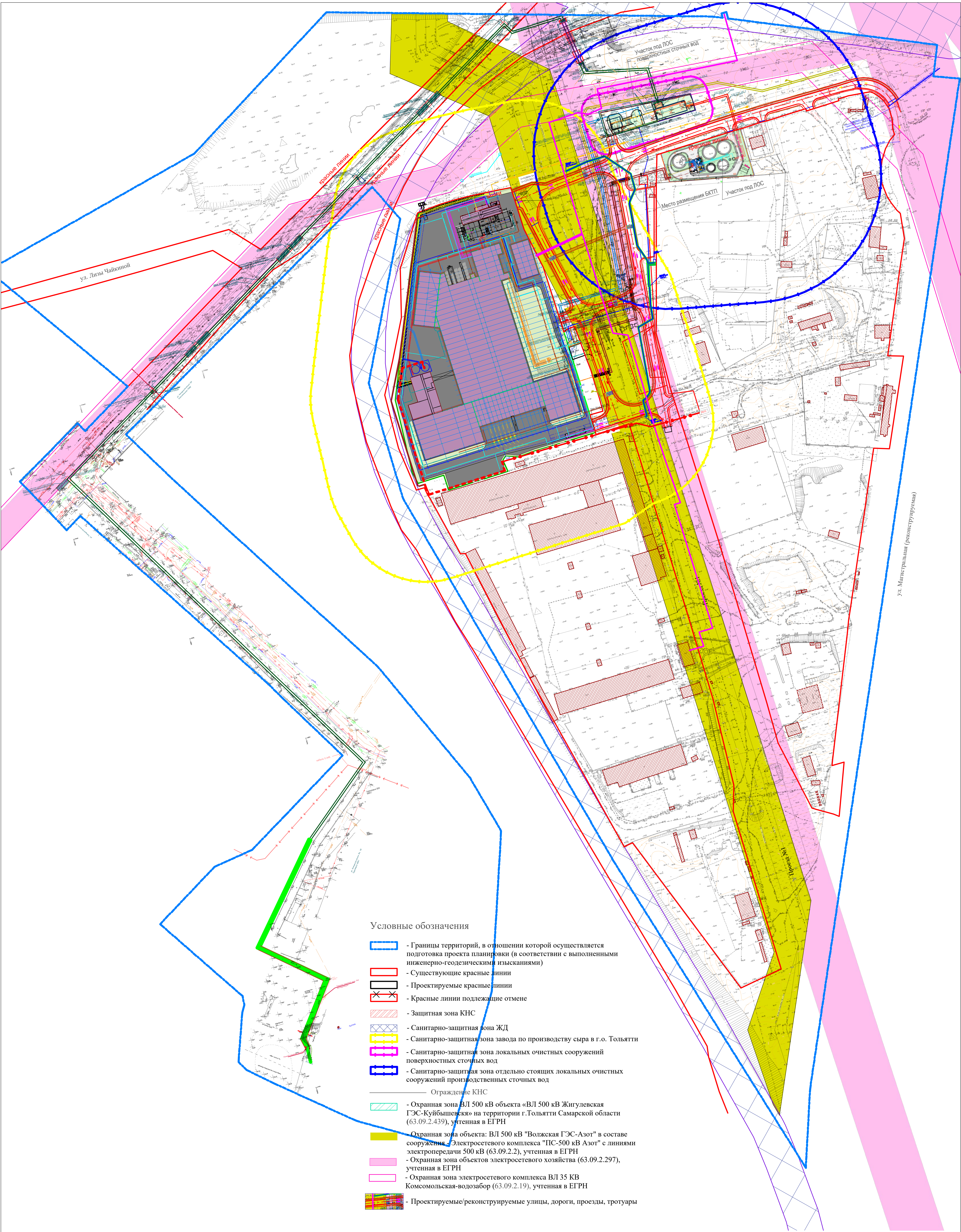
- Условные обозначения
- Границы территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки (в соответствии с выполненными инженерно-геодезическими изысканиями)
  - Существующие красные линии
  - Проектируемые красные линии
  - Красные линии подлежащие отмене
  - Проектируемые/реконструируемые улицы, дороги, проезды, тротуары

- Проектные продольные уклоны, направление продольного уклона, %
- Расстояние между точками, ограничивающими участок с продольным уклоном, м
- Существующие (черные) и директивные (проектные) (красные) отметки поверхности
- Места пересечения улиц, проездов

Примечание:  
Выполнено на топографической основе в масштабе 1:500,  
Система координат - МСК-63,  
Система высот - Балтийская, 1977 год

						2021/22-ППТ-МО		
						Проект изменений в проект планировки территории, утвержденных постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.02.2020 № 299-п/1 в рамках территориальной организации городского округа Тольятти от 30.10.2022 № 365-п/1, кадастровый номер 63/09/020202 в целях расширения объема капитального строительства – «Исправление ошибок по прокладке съезда в г. Тольятти»		
Изм.	Кол-во	Лист №	Факт	Подп.	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработал				Джугашвили	02.23		П	1
ГИП				Русakov	02.23	Схема вертикальной планировки территории Масштаб 1:2000	000 "Теплотехсервис"	





Условные обозначения

- Границы территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки (в соответствии с выполненными инженерно-геодезическими изысканиями)
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- Красные линии подлежащие отмене
- Защитная зона КНС
- Санитарно-защитная зона ЖД
- Санитарно-защитная зона завода по производству сыра в г.о. Тольятти
- Санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений поверхностных сточных вод
- Санитарно-защитная зона отдельно стоящих локальных очистных сооружений производственных сточных вод
- Ограждение КНС
- Охранная зона ВЛ 500 кВ объекта «ВЛ 500 кВ Жигулевская ГЭС-Куйбышевская» на территории г.Тольятти Самарской области (63.09.2.439), учтенная в ЕГРН
- Охранная зона объекта: ВЛ 500 кВ "Волжская ГЭС-Азот" в составе сооружения "Электросетевого комплекса "ПС-500 кВ Азот" с линиями электропередачи 500 кВ (63.09.2.2), учтенная в ЕГРН
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (63.09.2.297), учтенная в ЕГРН
- Охранная зона электросетевого комплекса ВЛ 35 кВ Комсомольская-водозабор (63.09.2.19), учтенная в ЕГРН
- Проектируемые/реконструируемые улицы, дороги, проезды, тротуары

Проектируемые сети

- K11 - Трубопровод отвода поверхностных сточных вод с кровли здания, самотечный;
- K11Н - Трубопровод отвода поверхностных сточных вод с кровли здания, напорный;
- K12 - Трубопровод отвода поверхностных сточных вод с территории усовершенствованных покрытия и газона, самотечный;
- K12Н - Трубопровод отвода поверхностных сточных вод с территории усовершенствованных покрытия и газона, напорный;
- K13Н - Трубопровод подачи осветленных поверхностных сточных вод на ЛОС, напорный;
- K14 - Трубопровод отвода очищенных поверхностных сточных вод после локальных очистных сооружений, самотечный;
- K15 - Трубопровод отвода условно чистых поверхностных сточных вод, самотечный;
- K16 - Трубопровод отвода очищенных производственных и условно чистых поверхностных сточных вод, самотечный;
- K16Н - Трубопровод отвода очищенных производственных и условно чистых поверхностных сточных вод, напорный;
- K21 - Трубопровод отвода очищенных производственных сточных вод, самотечный;
- K21Н - Трубопровод отвода очищенных производственных сточных вод, напорный;
- K41 - Трубопровод для слива системы напорной канализации;
- КНС3.1, КНС3.2 - Канализационная насосная станция КНС3 двухкорпусная производительностью 138,88 л/с, 500 м3/ч, напором 15 м
- КГН1,2,3 ЛОС - Камеры гашения напора
- Локальные очистные сооружения поверхностных сточных вод производительностью 4 л/с
- Трубопровод отвода производственных сточных вод
- Трубопровод отвода хозяйственно-бытовых сточных вод
- Кабельные линии 6,0кВ

- кабельные линии 6кВ от РП-32 до РУ-6 кв объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- вынос КТП №490 и переустройство кабельных линий 6кВ
- сети газоснабжения г. Тольятти. Технологическое присоединение к газораспределительной сети завода по производству сыра, расположенного г. Тольятти, ул. Магистральная, д.7. Газопровод высокого давления 2 кат. От существующего газопровода Д500мм, приложенного к ГРП №190 до границ земельного участка
- волоконно-оптическая линия передачи от УТС-Д АО АИСТ, волоконно-оптическая линия передачи от НК19 «СПАРС-СИТИС» до объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Наружные сети инженерно-технического обеспечения, в рамках реализации объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»

Примечание:  
Выполнено на топографическом плане в масштабе 1:500,  
Система координат - МСК-63.  
Система высот - Балтийская, 1977 год

						2021/22-ППТ-МО		
						Проект изменений к проекту планировки территории, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 04.02.2020 № 299-П/17 в редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 30.10.2023 № 350-П/17, газопровода «Волга» на 6309020292 в целях размещения объекта капитального строительства – «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»		
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработал	Джурашвили				02.23		П	1
Гип	Русakov				02.23	Сводный план сетей и объектов инженерно-технического обеспечения Масштаб 1:2000		1



## 2. Материалы по обоснованию Проекта планировки территории.

### Пояснительная записка.

## Основания для разработки проекта

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Схема границ территории для подготовки документации по планировке территории  
(Приложение к Постановлению администрации городского округа Тольятти № 3059-п/1 от  
09.09.2021.

В качестве исходных данных использованы:

- сведения Росреестра о границах существующих земельных участков: Кадастровый план территории из ЕГРН, Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (земельные участки, объекты капитального строительства), полученные в электронном виде (формат xml);

- материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «ГЕОПРОЕКТ» – топографическая съемка М 1:500. Система координат – МСК-63.

- материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ГЕОПРОЕКТ».

- материалы инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненных ООО «ГЕОПРОЕКТ».

- материалы инженерно-экологических изысканий, выполненных ООО «ГЕОПРОЕКТ».

## Сведения об объекте проектирования

Проектируемая территория находится в Комсомольском районе городского округа Тольятти Самарской области.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области (утвержденным Решением от 25.05.2018 № 1756) в границах территории проектирования установлены производственные зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Тольятти (утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059 в границах территории проектирования установлены территориальные зоны:

- зона промышленных объектов IV-V классов опасности (ПК-3);
- зона коммунально-складских объектов (ПК-4);
- зона территорий озеленения общего пользования (Р-1);
- зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1);
- зона объектов автомобильного транспорта (Т-2);

Взам. инв. №	В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области (утвержденным Решением от 25.05.2018 № 1756) в границах территории проектирования установлены производственные зоны.				
	В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Тольятти (утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059 в границах территории проектирования установлены территориальные зоны:				
Подп. и дата	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зона промышленных объектов IV-V классов опасности (ПК-3);</li> <li>- зона коммунально-складских объектов (ПК-4);</li> <li>- зона территорий озеленения общего пользования (Р-1);</li> <li>- зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1);</li> <li>- зона объектов автомобильного транспорта (Т-2);</li> </ul>				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп. Дата



- зона объектов водного транспорта (Т-3);
- зона объектов инженерной инфраструктуры (Т-5).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Тольятти (утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059 (в редакции решения от 20.05.2020 № 554) в зоне ПК-3, ПК-4, Р-1, Т-1, Т-2, Т-3, Т-5 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - не подлежат ограничению настоящими Правилами.

С целью реализации строительства объекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» и объектов инженернотранспортной инфраструктуры, строительство которых осуществляется в рамках реализации этого проекта, необходимо внести изменения в генеральный план городского округа Тольятти в части установления зоны производственного использования в местах расположения проектируемых объектов.

Проектом устанавливаются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона промышленных объектов IV-V классов опасности (ПК-3);
- Зона коммунально-складских объектов (ПК-4);
- Зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1);
- Зона объектов автомобильного транспорта (Т-2);
- Зона территорий озеленения общего пользования (Р-1);
- Зона планируемого размещения объекта: «Отдельно стоящие локальные очистные сооружения производственных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» «Канализационная насосная станция водоотведения производственных сточных вод», являющаяся инженерно-техническим сооружением в составе объекта капитального строительства «Отдельно стоящие локальные очистные сооружения производственных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти».

- Зона планируемого размещения объекта: «Реконструкция подъездной автомобильной дороги к промышленным предприятиям в Комсомольском районе г.о. Тольятти в границах кадастрового квартала 63:09:0202052».

- Зона планируемого размещения объекта «Внеплощадочные сети подготовки и водоотведения поверхностных сточных вод с сооружениями на них: канализационная насосная станция, локальные очистные сооружения поверхностных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти».

- Зона планируемого размещения объекта «Канализационная насосная станция водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти».

- Зона планируемого размещения объекта: «Внеплощадочные сети водоотведения хозяйственно-бытовых стоков», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти».

- Зона планируемого размещения объекта «Технологическое перевооружение сети газоснабжения г. Тольятти. Технологическое присоединение к газораспределительной сети завода по производству сыра, расположенного г. Тольятти, ул. Магистральная, д.7 Газопровод высокого давления 2 кат. От существующего газопровода Д500мм, приложенного к ГРП №190 до границ земельного участка».

- Зона планируемого размещения объекта «Кабельные линии 6кВ от РП-32 до РУ-6

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
							Лист
							3
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		







актуализированной Схемы теплоснабжения городского округа Тольятти на период до 2030 года, утвержденной приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 20.11.2015г. №871;

5. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059 (в редакции решения от 20.05.2020 № 554);

6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утверждённые приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008 № 496-п.;

7. СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

8. СП 35-105-02 Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения.

9. СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги.

## 2.1. Результаты инженерных изысканий

В рамках разработки настоящей документации по планировке территории, на основании Программы инженерных изысканий, разработанной на основе задания Заказчика, выполнены следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания.

Данный раздел подготовлен по материалам технических отчётов по указанным инженерным изысканиям (отчеты представлены в электронном виде в составе исходных данных).

### Инженерно-геодезические условия

Проект изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.11.2020 № 3299-п/1, разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ООО «ГЕОПРОЕКТ». Система координат – МСК-63.

### Оценка инженерно-геологических условий

Данный раздел подготовлен по материалам Технического отчёта по инженерно-геологическим изысканиям, выполненного ООО «ГЕОПРОЕКТ», в целях выяснения возможности строительства завода по производству сыра на данной территории.

1) В административном отношении участок изысканий расположен в Комсомольском районе г.о. Тольятти, Самарской области, кадастровый квартал 63:09:0202052. В физико-географическом отношении участок расположен на левом берегу р.Волга, в 0.8 км. от уреза Куйбышевского и Саратовского водохранилища, на достаточно ровной поверхности с отметками земли 45,50 - 60,50м. БС

2) В геоморфологическом отношении в пределах района изысканий принимают участие аккумулятивные формы рельефа, созданные речной аккумуляцией. Непосредственно участок изысканий расположен на поверхности I (первой) надпойменной террасы позднечетвертичного возраста (аQIII). Естественное строение рельефа на участке изысканий нарушено в результате хозяйственной деятельности человека.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



3) В геологическом строении участка работ принимают участие верхнечетвертичные аллювиальные отложения первой надпойменной террасы р.Волга (аQIII), перекрытые с поверхности современными отложениями: насыпными грунтами (tQIV).

Аллювиальные отложения вскрыты под насыпными грунтами на глубине 0.1 – 1.7 м. Аллювий представлен в основном песками желтовато-коричневыми мелким. Ниже уровня грунтовых вод пески находятся в водонасыщенном состоянии С поверхности практически повсеместно вскрыт насыпной грунт (tQIV) представленный грунтами естественного и искусственного происхождения: асфальт, бетон, битый кирпич, строительный мусор, песок, почва супесчаная, дресва, щебень.

4) Согласно ГОСТ 20522-2012[1], в геолого-литологическом разрезе участка выделено 2 инженерно-геологических элементов (ИГЭ):

ИГЭ 1 (tQIV) – Насыпной грунт;

ИГЭ 2 (аQIII) – Песок мелкий, средней плотности.

5) Подземные воды верхнечетвертично-современного аллювиального горизонта (аQIII-IV), скважинами, пройденными до глубины 10.0 - 20.0 м. (октябрь – декабрь 2019г.), вскрыты на глубине 3.4м. (скв.114) – 9.0м. (скв.98). Абсолютные отметки установившегося уровня составляют 46.50м. (скв.114) – 49.10м. (скв.68). Горизонт безнапорный. Водовмещающими породами являются пески мелкие с коэффициентом фильтрации 0.1 – 1.0 м/сут. Водоупор до глубины 20.0 м. не вскрыт. Режим подземных вод подчинён колебаниям поверхностных вод Куйбышевского водохранилища, условиям фильтрации верхнего бьефа через дренажные системы в обход плечевых примыканий и земляную плотину Жигулёвской ГЭС. Питание осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков и талых вод, подпора водохранилища, разгрузка – подземным стоком, в сторону понижения рельефа. Максимальный прогнозный уровень ожидается в период весеннего снеготаяния, на 1.0 м. выше зафиксированных на момент изысканий.

По степени подтопляемости участок изысканий является подтопленным. Критерий типизации участка I-Б-1 (постоянно подтопленный в техногенно изменённых условиях). Характер подтопления – внешний, искусственный, активный, постоянный, создан за счёт подпора Куйбышевского водохранилища (п.2.95 табл.29 Пособия к СНиП 2.02.01-83).

6) Согласно химическим анализам, по максимальному содержанию SO<sub>4</sub><sup>2-</sup> и Cl<sup>-</sup>, подземные воды не агрессивны к бетонам на обычном портландцементе (W4) и арматуре железобетонных конструкций из бетона (W6), степень воздействия на металлические конструкции - среднеагрессивная (табл.В.4, Г.1, X.3 СП 28.13330.2017)

7) Согласно результатам химического анализа водных вытяжек, грунты не обладают сульфатной агрессией к бетонам на обычном портландцементе W4 (SO<sub>4</sub><sup>2-</sup> менее 240мг/кг). По содержанию хлоридов, грунты не агрессивны к арматуре железобетонных конструкций на обычном портландцементе W4 (табл.В.1, В.2 СП 28.13330.2017). Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к углеродистой стали низкая. Численные значения УЭС грунта изменяется от 138 до 183 Ом\*м.

8) Сейсмичность исследуемого района (г. Тольятти) по карте «А» ОСР-2015 – 5 баллов, по карте «В»- 6 баллов, по карте «С» -7 баллов (СП 14.13330.2014 изм.1 приложение А). Для проектирования принята карта «А» ОСР 2015. Грунты на участке изысканий относятся ко II и III категории по сейсмическим свойствам. (СП 14.13330.2014 изм.1, табл.1). Расчётная сейсмичность участка работ составляет 5 баллов по карте «А» комплекта карт общего сейсмического районирования ОСР-2015.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>сульфатной агрессией к бетонам на обычном портландцементе W4 (SO4-2 менее 240мг/кг). По содержанию хлоридов, грунты не агрессивны к арматуре железобетонных конструкций на обычном портландцементе W4 (табл.В.1, В.2 СП 28.13330.2017). Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к углеродистой стали низкая. Численные значения УЭС грунта изменяется от 138 до 183 Ом*м.</p> <p>8) Сейсмичность исследуемого района (г. Тольятти) по карте «А» ОСР-2015 – 5 баллов, по карте «В»- 6 баллов, по карте «С» -7 баллов (СП 14.13330.2014 изм.1 приложение А). Для проектирования принята карта «А» ОСР 2015. Грунты на участке изысканий относятся ко II и III категории по сейсмическим свойствам. (СП 14.13330.2014 изм.1, табл.1). Расчётная сейсмичность участка работ составляет 5 баллов по карте «А» комплекта карт общего сейсмического районирования ОСР-2015.</p>					
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
								6







3. В геоморфологическом отношении в пределах района изысканий принимают участие аккумулятивные формы рельефа Низменного Заволжья, созданные речной аккумуляцией. Непосредственно участок изысканий расположен на поверхности I (первой) надпойменной террасы позднечетвертичного возраста.

4. Естественное строение рельефа на участке изысканий нарушено в результате хозяйственной деятельности человека. Антропогенные формы рельефа представлены небольшими насыпями и выемками, отдельные участки имеют асфальто-бетонное покрытие. Участок расположен на достаточно ровной поверхности с отметками земли 52,0 -59,0м БС.

5. Водотоки с явно выраженным руслом на участке изысканий отсутствуют. Район исследований расположен на левом берегу р. Волга. Ближайшими водными объектами к участку изысканий являются: Куйбышевское водохранилище (приблизительно 950 м), Саратовское водохранилище (приблизительно 1,5 км) и озеро Пляжное, входящее в цепь Васильевских озер (приблизительно 800 м).

6. В геологическом строении участка изысканий принимают участие верхнечетвертичные аллювиальные отложения первой надпойменной террасы р. Волга, перекрытые с поверхности современными отложениями - насыпными грунтами естественного и искусственного происхождения (песок, дресва, щебень, строительный мусор).

7. Основным водоносным комплексом на рассматриваемой территории является верхнечетвертично-современный аллювиальный горизонт. Согласно рекомендациям В.М. Гольдберга по глубине, условиям залегания и питания гидрогеологического подразделения и литологическому составу пород зоны аэрации, категория защищенности грунтовых вод в районе изысканий – I.

8. Растительность на участке изысканий представлена древесно-кустарниковой и травянистой растительностью. Видов, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и Самарской области на участке изысканий не обнаружено.

9. Во время рекогносцировочного обследования путей миграции животных выявлено не было. Виды, занесенные в Красную книгу Российской Федерации и Самарской области, на территории отсутствуют.

10. Согласно критериям оценки степени загрязнения подземных вод, не используемых для водоснабжения, в зоне влияния хозяйственных объектов ситуация в районе изысканий по данным химического анализа подземных вод характеризуется как относительно удовлетворительная.

11. Величина суммарного показателя химического загрязнения почв участка изысканий ( $Z_c$ )  $< 16$ . В соответствии с СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы», опробованные грунты относятся к категории загрязнения «допустимая».

12. Грунты участка изысканий относятся к V классу опасности.

13. Согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 о степени эпидемиологической опасности почвы, категория загрязнения почв на участке изысканий оценивается как «чистая».

14. В районе расположения проектируемого объекта состояния воздушного бассейна удовлетворительное и соответствует требованиям ГН 2.1.6.3492-17 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе городских и сельских поселений».

15. Уровни звука, инфразвук, напряженность электрического поля и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц, уровни общей вибрации на участке изысканий не превышают предельно допустимые уровни, и соответствуют требованиям

Взам. инв. №		<p>требования к качеству почвы», опробованные грунты относятся к категории загрязнения «допустимая».</p> <p>12. Грунты участка изысканий относятся к V классу опасности.</p> <p>13. Согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 о степени эпидемиологической опасности почвы, категория загрязнения почв на участке изысканий оценивается как «чистая».</p> <p>14. В районе расположения проектируемого объекта состояния воздушного бассейна удовлетворительное и соответствует требованиям ГН 2.1.6.3492-17 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе городских и сельских поселений».</p> <p>15. Уровни звука, инфразвука, напряженность электрического поля и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц, уровни общей вибрации на участке изысканий не превышают предельно допустимые уровни, и соответствуют требованиям</p>					
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	8



СанПиН 2.2.4.3359-16 «Санитарно-эпидемиологические требования к физическим факторам на рабочих местах».

16. Обследованный земельный участок соответствует требованиям СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности» (ОСПОРБ-99/2010) и СанПиН 2.6.1.2800-10 «Гигиенические требования по ограничению облучения населения за счет природных источников ионизирующего излучения».

17. На территории проектируемого объекта отсутствуют особо охраняемые территории федерального, регионального и местного значения.

18. Участок изысканий к землям лесного фонда не относится.

19. На территории проектируемого объекта отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического). Земельный участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

20. Участок изысканий не попадает в водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов.

21. Зон санитарной охраны подземных и поверхностных источников хозяйственно-питьевого водоснабжения по месту расположения участка изысканий не имеется.

22. Непосредственно на участке изысканий кладбища, несанкционированные свалки и полигоны ТБО отсутствуют.

23. Учитывая строительство новых технологических сооружений, применение современного технологического оборудования, наличие автоматизированной системы управления технологическими процессами, а также соблюдение технологического регламента эксплуатации, вероятность возникновения аварийных ситуаций минимальна.

24. Для отслеживания состояния компонентов окружающей среды и предотвращения негативного влияния на эти компоненты проектируемым объектом необходимо проведение производственного экологического мониторинга и строгое соблюдение государственных нормативов, санитарных правил и природоохранного законодательства.

### Оценка инженерно-гидрометеорологических условий

Раздел подготовлен по материалам Технического отчёта по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, выполненного ООО «ГЕОПРОЕКТ», в целях выяснения возможности строительства завода по производству сыра на данной территории.

1. Характеристика климатических условий района изысканий:

- среднегодовая температура воздуха – 5,3 °С;
- максимальная температура воздуха – плюс 39,9 °С;
- минимальная температура воздуха – минус 43 °С;
- средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца равна плюс 27,1 °С;
- средняя температура наиболее холодного месяца – минус 15,3 °С;
- среднегодовое количество осадков – 493 мм;
- преобладающими являются ветры южного направления;
- среднегодовая скорость ветра – 2,8 м/с;
- максимальная скорость ветра – 40 м/с;
- скорость ветра, вероятность превышения которой составляет 5% - 7м/с;
- за год наблюдается дней с туманами – 11,5;

Взам. инв. №	<ul style="list-style-type: none"><li>• средняя температура воздуха – 5,3 С°;</li><li>• максимальная температура воздуха – плюс 39,9 С°;</li><li>• минимальная температура воздуха – минус 43 С°;</li><li>• средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца равна плюс 27,1 С°;</li></ul>						
Подп. и дата	<ul style="list-style-type: none"><li>• средняя температура наиболее холодного месяца – минус 15,3 °С;</li><li>• среднегодовое количество осадков – 493 мм;</li><li>• преобладающими являются ветры южного направления;</li><li>• среднегодовая скорость ветра – 2,8 м/с;</li><li>• максимальная скорость ветра – 40 м/с;</li><li>• скорость ветра, вероятность превышения которой составляет 5% - 7м/с;</li><li>• за год наблюдается дней с туманами – 11,5;</li></ul>						
Инв. № подл.							Лист
							9
	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.		



- за год наблюдается дней с градом – 2;
- за год наблюдается дней с грозой – 24;
- за год наблюдается дней с метелями – 22.

2. Коэффициент, зависящий от температурной стратификации атмосферы «А» для участка изысканий равен 160.

3. Нормативная глубина промерзания суглинистых грунтов - 160 см, песчаных - 190 см.

4. Постоянных и временных водотоков на территории не выявлено, образование временных водотоков не прогнозируется. Ближайшими водными объектами к участку изысканий являются: Куйбышевское водохранилище (приблизительно 950 м), Саратовское водохранилище (приблизительно 1,5 км) и озеро Пляжное, входящее в цепь Васильевских озер (приблизительно 800 м).

Влияния поверхностных водных объектов на проектируемые сооружения не предвидеться.

5. Основные характеристики Куйбышевского водохранилища:

- площадь водного зеркала – 6150 км<sup>2</sup>;
- средний многолетний сток – 244 км<sup>3</sup>;
- общий объем – 57,3 км<sup>3</sup>;
- полезный объем – 30,7 км<sup>3</sup>;
- нормальный подпорный уровень – 53,0 м;

6. Основные характеристики Саратовского водохранилища:

- площадь водного зеркала – 1819 км<sup>2</sup>;
- средний многолетний сток – 251 км<sup>3</sup>;
- общий объем – 10,04 км<sup>3</sup>;
- полезный объем – 1,5 км<sup>3</sup>;
- нормальный подпорный уровень – 28,0 м;

7. Качество воды Куйбышевского и Саратовского водохранилищ в 2018 году характеризовалось как «очень загрязненная» 3 Б класса.

8. Качество воды Куйбышевского водохранилища по гидробиологическим показателям в районе г. о. Тольятти в 2018 г. характеризовалось: в толще воды – II классом, в придонном слое – II, III классом.

9. По совокупности всех гидробиологических показателей качество вод Саратовского водохранилища в районе г.о. Тольятти в 2018 году на всех вертикалях соответствовало II классу. По данным зообентоса уровень загрязнения придонного слоя воды соответствовал II, III классу.

10. Из опасных гидрометеорологических процессов и явлений в районе изысканий в соответствии с приложениями Б, В СП 11-103-97 возможен: ветер со скоростью более 30 м/с и дождь более 50 мм за 12 часов. Другие опасные явления в районе реконструируемого объекта не прогнозируются.

11. Опасные гидрологические явления на территории проектируемого объекта не прогнозируются.

12. Влияние проектируемого объекта на водные объекты не предвидится.

13. Изменений гидрометеорологических условий на участке изысканий во время строительства и эксплуатации проектируемого объекта не ожидается.

Взам. инв. №		соответствовал II, III классу.						
		10. Из опасных гидрометеорологических процессов и явлений в районе изысканий в соответствии с приложениями Б, В СП 11-103-97 возможен: ветер со скоростью более 30 м/с и дождь более 50 мм за 12 часов. Другие опасные явления в районе реконструируемого объекта не прогнозируются.						
Подп. и дата		11. Опасные гидрологические явления на территории проектируемого объекта не прогнозируются.						
		12. Влияние проектируемого объекта на водные объекты не предвидится.						
Инв. № подл.		13. Изменений гидрометеорологических условий на участке изысканий во время строительства и эксплуатации проектируемого объекта не ожидается.						
								Лист
								10
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата			



## 2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается с учетом сложившейся градостроительной ситуацией и существующими ограничениями, и регламентами.

Планируемая территория расположена в Комсомольском района г.о. Тольятти. С запада ограничена ул. Магистральной, с северной и восточной стороны – железной дорогой, с северо-восточной стороны – пересечением ул. Лизы Чайкиной и ул. Коммунистическая.

В границах проектирования расположено множество земельных участков, учтенных в ЕГРН (см. Лист 8 «Схема, отображающая местоположение существующих объектов»).

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области (утвержденным Решением от 25.05.2018 № 1756) в границах территории проектирования установлены производственные зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Тольятти (утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059 в границах территории проектирования установлены территориальные зоны:

- зона промышленных объектов IV-V классов опасности (ПК-3);
- зона коммунально-складских объектов (ПК-4);
- зона территорий озеленения общего пользования (Р-1);
- зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1);
- зона объектов автомобильного транспорта (Т-2);
- зона объектов водного транспорта (Т-3);
- зона объектов инженерной инфраструктуры (Т-5).

Планируемая территория расположена в районе сложившейся улично-дорожной сети и включает в себя участки улиц:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения - улица Коммунистическая, существующие параметры:

- ширина проезжей части – 11,0 м,
- ширина пешеходных тротуаров – отсутствуют;

Магистральная улица районного значения – ул. Лизы Чайкиной (транспортно-пешеходная):

- ширина проезжей части – 3,5 м;
- ширина тротуаров – 0,5 м.

На смежной территории расположена автомобильная дорога федерального значения М-5 – ул. Магистральная

На внутриквартальной территории имеется хаотичная система проездов и подъездов к существующим зданиям, строениям и сооружениям.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством РФ (п. 4, ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ).

По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>- ширина тротуаров – 0,5 м.</p> <p>На смежной территории расположена автомобильная дорога федерального значения М-5 – ул. Магистральная</p> <p>На внутриквартальной территории имеется хаотичная система проездов и подъездов к существующим зданиям, строениям и сооружениям.</p> <p>Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством РФ (п. 4, ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ).</p> <p>По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:</p> <p>- зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов.</p>					
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
								11



Это санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;

- зоны, границы и ограничения, которые могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия отсутствуют.

В границах разработки проекта изменений в проект планировки территории установлены санитарно-защитные и охранные зоны, стоящие на кадастровом учёте (см. Лист 7 «Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории», а также в соответствии с Генеральным планом установлена Зона микросейсмической опасности.

Территория в границах проектирования не входит в границы особо охраняемых природных территорий федерального, регионального местного значения.

В соответствии с «Актом государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, отводимом под объект «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» на территории г.о. Тольятти Самарской области» установлено, что на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ, при проведении работ на объекте «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» на территории г.о. Тольятти Самарской области, объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия либо объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ на земельном участке, отводимом под объект «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» на территории г.о. Тольятти Самарской области возможно (положительное заключение).

### **2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

Проектом изменений в проект планировки территории предусматривается установление красных линий для выделения территории общего пользования по ул. Магистральной.

Проектом предусматривается организация земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202052:1424 по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Магистральная, земельный участок №7.

Предлагается размещение производственного предприятия – завод по производству сыра:

- а) планируемая производительность (объем перерабатываемого молока) – до 860 тонн в сутки;
- б) класс опасности производства, в том числе пожароопасность – опасный производственный объект III класс опасности (объекты средней опасности);
- с) объект категории пожарной опасности - В2;

Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						
установление красных линий для выделения территории общего пользования по ул. Магистральной.						
Проектом предусматривается организация земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202052:1424 по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Магистральная, земельный участок №7.						
Предлагается размещение производственного предприятия – завод по производству сыра:						
а) планируемая производительность (объем перерабатываемого молока) – до 860 тонн в сутки;						
б) класс опасности производства, в том числе пожароопасность – опасный производственный объект III класс опасности (объекты средней опасности);						
с) объект категории пожарной опасности - В2;						
						Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№докум.	Подп.	Дата	12



d) необходимая санитарно-защитная зона - IV класс: санитарно-защитная зона 100 м.

При выборе территории под строительство учитывалось направление господствующих ветров, наличие подъездных путей, возможность обеспечения водой питьевого качества, условия спуска сточных вод.

Территория предприятия ограждена, имеет уклон для отвода атмосферных, талых и смывных вод в ливневую канализацию от 0,003 до 0,05.

Планируемая территория завода делится на функциональные зоны: при заводскую, производственную и хозяйственно-складскую:

- в при заводской зоне размещаются здания административных и санитарно-бытовых помещений, контрольно-пропускной пункт, площадка для стоянки личного транспорта, а также площадка для отдыха персонала;

- в производственной зоне размещаются производственные здания; склады пищевого сырья и готовой продукции, площадки для транспорта, доставляющего сырье и готовую продукцию, ремонтно-механические мастерские;

- в хозяйственно-складской зоне размещаются здания и сооружения подсобного назначения (градирни, насосные станции, склады аммиака, смазочных масел, топлива, химических реагентов, котельную на жидком или твердом топливе, площадки или помещения для хранения резервных строительных материалов и тары, площадки с контейнерами для сбора мусора, дворовые туалеты и т.п.);

- самостоятельную зону выделена зона строгого режима вокруг артскважин и подземных резервуаров для хранения воды, а также выдержана санитарно-защитная зона от очистных сооружений до производственных зданий.

Проектом предлагается организовать на территории кольцевой проезд для транспорта со сплошным усовершенствованным покрытием (асфальтобетон, асфальт, бетон и т.п.); пешеходные дорожки для персонала с не пылящим покрытием (асфальт, бетон, плиты).

Свободные от застройки и проездов участки использованы для организации зон отдыха, озеленения их древесно-кустарниковыми насаждениями, газонами. Территория предприятия по периметру участка и между зонами озеленена.

Проектные параметры застройки в пределах, установленных градостроительными регламентами для территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки г.о. Тольятти, приведены в табличном виде:

Наименование	Проектный показатель	Нормативный показатель
Площадь территории в границах ДПТ (га)	86,89	-
Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (Квартал №1 №2, №3, №4), (га)	40,24	-
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (га)	40,24	-
<b>Параметры в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202052:1424 (57 439 кв. м)</b>		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата	



Площадь застройки (кв. м)	29 472	-
Коэффициент застройки (%)	51	-
Плотность застройки (кв.м/га)	0,5	-

### Основные технико-экономические показатели по планировке территории

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь планируемой территории, всего:	га	86,89	
1.2	Территории в границах элементов планировочной структуры		-	45,44
	в том числе территории:			
	- промышленных зон	га	-	31,49
	- объектов обслуживания населения	га	-	-
	- рекреационных зон	га	-	-
	- коммунально-производственных зон	га	-	8,32
	- иных зон	га	-	0,43
1.3	Территории общего пользования	га	-	5,2
1.4	Из общей площади проектируемой территории участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения автотранспорта	га	-	-
1.5	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	-/-	-	-
	- земли муниципальной собственности	-/-	-	-
	- земли частной собственности	-/-	-	-
<b>2</b>	<b>Зоны с особыми условиями использования</b>			
	в том числе, в границах элемента планировочной структуры:	га		
	- установленные СЗЗ промышленных, складских объектов, сооружений для хранения автотранспорта	-/-	-	
<b>3</b>	<b>Параметры плотности застройки</b>			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										14
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата					



[illegible]



6.6	Теплоснабжение	МВт		
6.6	Телефонизация	номеров		
6.8	Радиофикация	точек		1

Баланс водопотребления и водоотведения объекта: «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»

Общий расход воды			
1 этап	2 этап	3 этап	
1823,4 м3/сут	1986,5 м3/сут;	2226,6 м3/сут	
231,0 м3/час	267,6 м3/час	281,5 м3/час	
41,1 л/с	43,6 л/с	47,3 л/с	расход воды на вводе на площадку на заполнение питьевых и пожарных резервуаров
68,0 л/с	75,1 л/с	79,0 л/с	
80 л/с	80 л/с	80 л/с	расход на наружное пожаротушение
Расход бытовых стоков			
139,8 м3/сут	140,1 м3/сут	140,4 м3/сут	
Расход производственных стоков			
1750,9 м3/сут	1924,7 м3/сут;	2677,7 м3/сут	

Для обеспечения функционирования производственного объекта предусмотрены очистные сооружения производственных стоков и очистные сооружения ливневых стоков.

Производительность очистных сооружений составляет:

Локальные очистные сооружения производственных сточных вод

общая производительность очистных сооружений составит:

- максимальный суточный - 2677,7 м3/сут;
- максимальный часовой расход – 250 м3/час;
- средний часовой расход – 120 м3/час;

Режим работы проектируемого объекта – круглосуточный, круглогодичный.

Локальные очистные сооружения поверхностных сточных вод

производительность – 4 л/с, 14,4 м3/час.

### Транспортная инфраструктура

Проектом предусматривается реконструкция подъездной автомобильной дороги к промышленным предприятиям в Комсомольском районе г.о. Тольятти в границах кадастрового квартала 63:09:0202052».

Схема организации движения транспорта и пешеходов выполнена с частичным сохранением существующих параметров улично-дорожной сети.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

								Лист
								16
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата			



Проектные параметры улиц в границах Проекта:

- ширина проезжей части – 6 м,
- ширина пешеходных тротуаров – 1,5 м.

Количество парковочных мест для обслуживания проектируемого объекта рассчитано в соответствии СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей):

Для объектов производственного и коммунального назначения, размещаемых на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов предусматривается 7-10 машино-мест на 100 чел., работающих в двух смежных сменах.

Проектом предусматривается парковка на территории общего пользования на 35 машиномест.

В соответствии с Постановлением администрации городского округа Тольятти №115-п/1 от 22.01.2019 г. в рамках развития территории предполагалось устройство путепровода с целью соединения планируемого квартала с соседним в районе ул. Лизы Чайкиной. Проведя анализ охранных и защитных зон, существующих на момент планировки территории и планируемых сетей, было определено, что строительство нового путепровода под железной дорогой с сохранением существующих инженерных сетей не представляется возможным

### **Организация среды с учётом доступности для людей-инвалидов и других маломобильных групп населения**

При организации пешеходных подходов к общественным зданиям необходимо предусмотреть мероприятия по нормативному обеспечению уровня доступности людей-инвалидов и других маломобильных групп населения, а именно, на пересечениях пешеходных тротуаров с проезжими частями улиц предусмотреть пандусы шириной 1,5 м и уклоном 8 %. Поперечный уклон пандусов принимается в пределах 1%. С двух сторон, перпендикулярно к проезжей части, пандусы оградить бортовым камнем, высотой не менее 5,0 см.

На парковках, размещаемых на участках объектов общественного назначения, предусматриваются места для личных машин людей-инвалидов, шириной не менее 3,5 м. Расчётное количество м/мест для людей инвалидов определяется из расчёта 10% от общего количества стояночных мест.

Для обеспечения без барьерного доступа предусмотрено 4 парковочных места для маломобильных групп населения, из них 2 м/м для группы М4.

### **Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Инженерная подготовка благоустраиваемой территории включает в себя:

- очистку территории от строительного мусора с последующим его вывозом;
- реконструкцию твердого покрытия существующих улиц;
- выполнение работ по строительству внутриквартальных проездов;
- организацию естественного отвода поверхностных атмосферных вод.

### **Вертикальная планировка и благоустройство**

Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						

для обеспечения его барьерного доступа предусмотрено 4 парковочных места для маломобильных групп населения, из них 2 м/м для группы М4.

**Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Инженерная подготовка благоустраиваемой территории включает в себя:

- очистку территории от строительного мусора с последующим его вывозом;
- реконструкцию твердого покрытия существующих улиц;
- выполнение работ по строительству внутриквартальных проездов;
- организацию естественного отвода поверхностных атмосферных вод.

**Вертикальная планировка и благоустройство**

						Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	



Вертикальная планировка разработана с учётом сохранения высотных отметок сложившихся элементов улично-дорожной сети, существующей сохраняемой застройки.

Проезжие части улиц предусматриваются с двухскатным профилем и поперечным уклоном 20%. Поперечные уклоны тротуаров – 20‰, зеленых зон – переменные.

Отвод поверхностных вод осуществляется по проезжим частям улиц. С тротуаров вода за счёт поперечных и продольных уклонов дренирует в зелёные зоны.

Уличное озеленение предусмотреть с учетом возможности прокладки инженерных коммуникаций. Для озеленения применяются районированные декоративные виды деревьев и кустарников.

План организации рельефа решен в увязке с прилегающими, существующими и ранее запроектированными проездами и застройкой территории согласно СНиП 2.05.02-85.

Продольный уклон проектируемых внутриквартальных проездов предусмотреть с учётом естественного отвода поверхностных стоков с внутриквартальной территории на территорию улично-дорожной сети.

Вертикальная планировка выполнена на топосъемке М 1:500 методом проектных отметок.

С целью обеспечения проектных решений по планировке территории, а также необходимых уклонов предусматривается частичное перемещение грунта.

Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке территории (подсыпки, защиты от подтопления), в границах планируемой территории не выявлены.

## 2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

- Соблюдение требований по гражданской обороне, предупреждение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера являются одними из основных принципов осуществления градостроительной деятельности.
- Обеспечение безопасности населения в чрезвычайных ситуациях, обусловленных стихийными природными бедствиями, техногенными авариями и катастрофами, а также применением современного оружия является основной задачей инженерно-технических мероприятий гражданской обороны
- Целью мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций является максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения.
- Объем и содержание мероприятий определен из принципов необходимой достаточности и максимально возможного использования сил и средств.
- Основной задачей мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций является обеспечение защиты населения.
- Безопасность людей в чрезвычайных ситуациях должна обеспечиваться:
  - снижением вероятности возникновения и уменьшением возможных масштабов источников природных, техногенных и военных чрезвычайных ситуаций;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объем и содержание мероприятий определен из принципов необходимой достаточности и максимально возможного использования сил и средств.</li><li>• Основной задачей мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций является обеспечение защиты населения.</li><li>• Безопасность людей в чрезвычайных ситуациях должна обеспечиваться:<ul style="list-style-type: none"><li>• снижением вероятности возникновения и уменьшением возможных масштабов источников природных, техногенных и военных чрезвычайных ситуаций;</li></ul></li></ul>					
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
								18



- локализацией, блокированием, сокращением времени действия, масштабов действия и ослаблением поражающих факторов и источников чрезвычайных ситуаций;
- снижением опасности поражения людей в чрезвычайных ситуациях путем предъявления и реализации к расселению людей, принятием соответствующих объемно - планировочных и конструктивных решений;
- повышением устойчивости функционирования систем и объектов жизнеобеспечения и профилактикой нарушений их работы, могущей создать угрозу для здоровья людей;
- организацией и проведением защитных мероприятий в отношении населения и персонала аварийных и прочих объектов. При возникновении, развитии и распространении поражающих воздействий источников чрезвычайных ситуаций. А также осуществлением аварийно - спасательных работ по устранению непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, восстановлением жизнеобеспечения населения на территориях, подвергшихся воздействию разрушительных и вредоносных сил природы и техногенных факторов;
- ликвидацией последствий, реабилитацией населения, территорий и окружающей среды, подвергшихся воздействию при чрезвычайных ситуациях.

## 2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Обеспечение требований по санитарной очистке территории.

Работы, выполняемые при уборке территории, различаются в зависимости от сезона:

- Теплый период (подметание территории, очистка урн от мусора и их промывка, уборка газонов, выкашивание газонов, полив зеленых насаждений, протирка указателей, уборка контейнерных площадок, мойка территории и т.д.).

- Холодный период (подсыпка территории противогололедными материалами, очистка территории от наледи и льда, протирка указателей, уборка контейнерных площадок).

Весной, помимо обычных работ, расчищают канавы и лотки для стока талых вод к люкам и приемным колодцам сети и т. д.

В проекте намечаются следующие мероприятия по планово-регулярной системе очистки территории:

- Периодичность вывоза мусора
- Мойка и дезинфекция мусоросборников

Для сбора мусора установлены контейнеры с крышками на асфальтированной или бетонной площадке. Площадка мусоросборников ограждена с трех сторон сплошной бетонированной стеной высотой 1,5 м. Площадки мусоросборников расположены с наветренной стороны по отношению к помещениям производственного или складского назначения. Санитарный разрыв между ними составляет не менее 30 метров.

Удаление отходов и мусора из мусоросборников должно производиться не реже одного раза в сутки с последующей санитарной обработкой и дезинфекцией контейнеров и площадки, на которой они расположены.

Территория предприятия должна содержаться в чистоте, уборка - производиться ежедневно. В теплое время года, по мере необходимости, должна производиться поливка

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							19
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	



территории и зеленых насаждений. В зимнее время проезжую часть территории и пешеходные дорожки следует систематически очищать от снега и льда и посыпать песком.

Площадки для хранения стройматериалов, топлива, тары, размещения контейнеров для сбора мусора имеют сплошное бетонное или асфальтовое покрытие.

Накопление крупногабаритного мусора (старая мебель, строительный мусор, образующийся при текущем ремонте и т.д.) производится в съемных бункерах-накопителях. Бункера-накопители расставляют в местах складирования мусора или металлолома, по мере накопления (складирование мусора производится непосредственно в бункер), специальные организации по заявкам жилищных организаций производят замену бункеров на пустые, а полные вывозят на свалку, где производится их самосвальная разгрузка.

Особо важной задачей является вывоз строительного мусора вследствие демонтажа существующих строений и иного мусора, накопившегося на проектируемой площадке, с целью предотвращения дальнейшего втапливания отходов в землю, а также вывоз и уборка строительного мусора в целях предотвращения образования стихийных свалок и закапывания отходов в землю.

В целях эффективного и качественного планирования и реализации деятельности по организации сбора, вывоза, утилизации и переработки коммунальных отходов на территории Тольятти необходимо на следующих стадиях проектирования в границах планируемой территории разместить необходимое количество контейнерных площадок с установкой контейнеров для сбора мусора.

## 2.6. Обоснование очередности планируемого развития территории

Реализация проектных решений, определённых проектом, предполагается в два этапа:

- экспликация зданий и сооружений представлена в табл. 2.6.1.

Таблица 2.6.1.

Экспликация зданий и сооружений 2 этапа строительства			
Поз.	Наименование	Этажность	Примечание
1	Корпус основного производства		
1.1	Административно-бытовой блок	3	
1.2	Производственный блок	1	
1.3	Складской блок	1-3	
2	Корпус производства сыворотки	1	
3	Энергоцентр	2	
3.1	Резервуары хоз-питьевой воды		
4	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	2	
5	Весы №1		
6	Весы №2		
7	Площадка ТБО		
8	Площадка сбора людей после эвакуации при пожаре		
9	Площадка отдыха		
10	Резервуар очищенного ливневого стока V=50м3		
11	Открытая парковка для персонала на 35 м/м		
12	Эстакада для прокладки шинопроводов		
13	ТП		
14	ГРПШ		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата	