

ООО «ПроджэктМейкерс»

Заказчик АО «ФСК «Лада-Дом»
Объект: Проект планировки территории
По адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, 14А квартал

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
14-А КВАРТАЛА АВТОЗАВОДСКОГО РАЙОНА Г.
ТОЛЬЯТТИ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**296/19-ППТ
Том 1**

Тольятти2019



PROJECTMAKERS

ООО «ПроджэктМейкерс»

Заказчик АО «ФСК «Лада-Дом»
Объект: Проект планировки территории
По адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, 14А квартал

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 14-А КВАРТАЛА АВТОЗАВОДСКОГО РАЙОНА Г. ТОЛЬЯТТИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**296/19-ППТ
Том 1**

Директор

Полевой П.В.

Главный инженер проекта

Поздняков Н.В.

Главный архитектор проекта

Алексеев Н.А.

Тольятти2019



PROJECTMAKERS

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер Тома, Книги	Обозначение	Наименование	Инв. №
Том 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
	296/19-ППТ	Пояснительная записка	
	296/19-ППТ	Графические материалы:	
		Чертеж красных линий	л.1
		Чертеж планировки территории	л.2
		Схема организации транспорта, улично-дорожной сети и благоустройства	л.3
		Поперечные профили	л.4
Том 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
	296/19-ППТ	Пояснительная записка	
	296/19-ППТ	Графические материалы:	
		- схема расположения элемента планировочной структуры	л.1
		- схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	л.2
		- схема организации транспорта, улично-дорожной сети и благоустройства	л.3
		- схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	л.4.1 л.4.2
		- сводный план инженерных сетей	л.5.1 л.5.2
		- схема границ зон с особыми условиями	л.6
		- схема градостроительного зонирования	л.7
		- схема доступности дошкольных и общеобразовательных объектов	л.8
		- очередность развития территории. Варианты объемно-пространственных решений застройки территории	л.9
		- поперечные профили	л.10

						296/19-ППТ			
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подпись	Дата				
ГИП		Поздняков				Проект планировки территории квартала 14а Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Демидов					-	3	22
Н. контроль		Поздняков					ООО «ПроджэктМейкерс»		

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА № 14А В АВТОЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ Г. ТОЛЬЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.

1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Проект планировки территории квартала № 14А, ограниченного с северо-запада – магистраль непрерывного движения Н-21 (ул. 40 лет Победы), примыкающая к юго-восточной границе существующей планировочной зоны (кварталы 14, 17); с юго-востока – лесной массив, простирающийся до берега реки Волги; с юго-запада – территория застройки жилого массива; с севера-востока – территория застройки жилого массива, г. Тольятти, Самарской области. Разработка Проекта планировки и проекта межевания территории 14-А квартала Автозаводского района г. Тольятти осуществляется на основании Постановления администрации г.о.Тольятти № 562-п/1 от 22.02.2018 г., договора № 12/ЛД-060/18 от 16.03.2018 г. с ООО «ПроджектМейкерс», технического задания, утвержденного АО «ФСК «Лада-Дом» и согласованного администрацией г.о.Тольятти

2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

2.1. Современное использование территории

На проектируемой территории в рамках ранее утвержденного проекта планировки на момент начала проектирования построены 14 жилых домов, трансформаторные подстанции, канализационные насосные станции, выполнены проезды, подземные коммуникации для обслуживания этих домов, благоустройство территории; ведется строительство объектов:

«Жилой дом поз.4 в составе жилого комплекса поз.ЛЗ.3 в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Жилой дом поз.5 в составе жилого комплекса поз.ЛЗ.3 в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Жилой дом поз.6 в составе жилого комплекса поз.ЛЗ.3 в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Жилой дом поз.Л1.1. в составе 2 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Торговый комплекс поз. Л7-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе V этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Нежилое здание Л 1-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе 1 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Нежилое здание Л 3-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе 6 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Нежилое здание Л 9-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе 5 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения»,
«Нежилое здание Л 6-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе 5 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения».

Застройка территории 14А квартала ведется без привязки к этапам (номера указаны в наименовании объектов и в видах разрешенного использования земельных участков в соответствии с экспликацией, приведенной в Проекте планировки территории в редакции, ранее утвержденной Постановлением мэра г.о.Тольятти № 2325-п/1 от 17.08.2012 г.). Очередность строительства разделена ориентировочно на 2 очереди: объекты, строительство которых начато или планируется начать до 2021 года; объекты, начало строительства, которых запланировано на 2021-2024 годы

						296/19-ППТ-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

В настоящее время часть территории используется под открытые автостоянки со вспомогательными зданиями и сооружениями временного характера, которые подлежат демонтажу. По территории микрорайона проходит ЛЭП 6кВ, которая подлежит переносу в подземную кабельную линию с северо-восточной стороны участка. В южной и юго-западной части территории вдоль границы красной линии проходят линии электропередачи 6кВ, 35кВ, 10кВ и теплотрасса. Планируется:

- переустройство ВЛ 6кВ в подземную кабельную линию 6кВ - 3 кабеля (ЗАО "ЭиСС") выполнить по проекту А-011-14А-2014-ЭС (согласованный ЭиСС 30.05.2014 г.);
- переустройство ВЛ 6кВ (6 кабелей) и ВЛ 35кВ(6 кабелей) в общую подземную кабельную линию - 2 кабеля 6кВ, 2 кабеля 35кВ;
- переустройство ВЛ 10кВ в подземную кабельную линию - 6 кабелей, выполнить по проекту 592-2-18-ЭС10;
- переустройство существующего кабеля W2 от т.1 до т.2с территории детского сада Л ДС-1 (участок №7) в новую траншею находящейся на территории ТОП.

С южной и северной сторон к границе территории примыкает существующая высотная застройка.

Основной улицей является ул.40 лет Победы.

2.2. Объекты культурного наследия и памятники истории

На территории квартала нет объектов, относящиеся к категории ценных и рядовых объектов историко-градостроительной среды.

3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённым решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059, проектируемая территория включает в себя две территориальных зоны: зону Ж-4 (зону многоэтажной жилой застройки) и зону Ц-5 (зону объектов торговли).

4. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Проектирование квартала ведется в границе красных линий, разработанных и утвержденных Постановлением мэра г.о.Тольятти № 2325-п/1 от 17.08.2012 г. в составе проекта планировки территории 2113-14А, выполненного ОАО «Гипрогор». В начале работы было проведено исследование, позволившее определить более оптимальную организацию жилой среды и общественных пространств.

4.1. Архитектурно-планировочные решения.

Проектируемая структура жилого района представляет собой архитектурно-планировочную композицию квартальной структуры жилого образования с организацией дворовых пространств, предусматривающей применение домов секционного типа.

Территория квартала застраивается жилыми домами с объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями, магазинами, кафе и предприятиями различного назначения в 1-х этажах и в отдельно-стоящих зданиях. Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными дворами.

В связи с необходимостью организации единого центра культурной, деловой и коммерческой активности, с учетом потребностей жителей уже освоенных смежных территорий, на территории квартала предусматривается размещение торгового комплекса. Торговый комплекс будет состоять из трех этапов строительства и представлять собой совокупность предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, с централизованной функцией хозяй-

						296/19-ППТ-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

ственного обслуживания; будет включать в себя здания (торгового назначения, административного и офисного назначения, общественного питания и т.п.) и сооружения (в том числе плоскостные). В целях обеспечения пешеходной и транспортной доступности торговый комплекс размещается в центре проектируемой территории. На территории торгового комплекса будет организована стоянка для машин. Территория для строительства торгового комплекса расположена в зоне Ц-5 (зона объектов торговли).

Проектом предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры - школы и детских садов. Данные объекты размещаются внутри жилого образования, обеспечивая тем самым пешеходную доступность, безопасность и комфортность в их использовании.

В сфере физической культуры и спорта предусматриваются спортивные площадки на территории школы и жилых домов.

Боковые (местные) проезды улицы 40 лет Победы (от пересечения улиц Дзержинского, Тополиная, 40 лет Победы до северно-восточной границы территории 14А квартала) выполняются застройщиком в рамках благоустройства внутриквартальной территории в соответствии с разработанным проектом планировки территории в установленном порядке.

На территории квартала предусматривается организация автомобильных стоянок.

В западной части на границе территории застройка ограничена, так как вдоль границы проходит линии электропередач 6кв, 35кв и теплотрасса. Эту зону предлагается использовать для проезда и организации открытой стоянки легкового транспорта, а также для прокладки и эксплуатации магистральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения.

4.2. Зонирование

Территория квартала находится в двух территориальных зонах:

- зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4), которая включает в себя объекты жилой застройки и объекты обслуживания, размещение которых связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей в сфере общественного использования и предпринимательства, объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (предусматривается размещение трех детских садов и школы), объекты автомобильного транспорта (размещение подземных паркингов (автостоянок) для длительного хранения автомобилей), объекты здравоохранения и социального обеспечения, планируется размещения поликлиники;
- зона объектов торговли (Ц-5), предназначенная для размещения торгового комплекса;

4.3. Сооружения и устройства для хранения транспортных средств.

В проекте произведен расчет и предусмотрено размещение автостоянок, предназначенных:

- для временного хранения автомобилей при объектах обслуживания;
- для постоянного хранения автомобилей в жилой зоне (в том числе подземные парковки);
- для временного хранения автомобилей в жилой зоне (открытые гостевые парковки вдоль проездов и на внутридворовых территориях).

4.4. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов с учетом норм СП 59.13330.2016, а именно:

- устройство пандусов крылец главных входов в жилые и общественные здания для инвалидов колясочников;
- ширина дорожек при двухстороннем движении инвалидов на колясках не менее 1.8 метра;
- покрытие проездов и тротуаров выполнено из мелкозернистого асфальтобетона на щебе-

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- при устройстве покрытия из плитки, толщина швов между плитками предусматривается не более 0,015м;
- на площадке для временной парковки легковых машин предусмотрены места 3,6м x 6,00м для парковки автотранспорта МГН;
- в местах пересечения тротуаров и проезжих частей организовано понижение бордюрного камня;
- при озеленении вдоль пешеходных тротуаров применены кустарники и деревья неядовитых пород, не имеющих шипов и колючек;
- пешеходные тротуары разработаны с учетом установки скамеек и других элементов малых архитектурных форм.

На территории жилого квартала не предусматривается никаких производств и иных источников загрязнения.

- СЗЗ торгового комплекса;
- СЗЗ существующей канализационной насосной станции бытовых стоков КНС-1;
- СЗЗ существующей канализационной насосной станции дождевых стоков КНС-2;
- СЗЗ проектируемой канализационной насосной станции дождевых стоков КНС-3;
- СЗЗ существующей АЗС;
- охранный пояс объектов электроэнергетики;
- третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

При разработке рабочей документации отдельных объектов будут предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований:

- соблюдение санитарных норм и требований по обеспечению инсоляции жилых помещений;
- соблюдение необходимых санитарных разрывов и зон;
- для сбора отходов и мусора предусматриваются специальные площадки, в жилых домах предусмотрены могут быть мусоропроводы;
- защита и сохранение имеющихся зеленых насаждений и рекультивацию территории после завершения строительства.

Для обеспечения мероприятий по пожаробезопасности территории при рабочем проектировании будет предусмотрено следующее:

- соблюдение противопожарных расстояний между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями;
- обеспечение возможности проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;
- устройство пожарных гидрантов.

		предусмотрены могут быть мусоропроводы; - защита и сохранение имеющихся зеленых насаждений и рекультивацию территории после завершения строительства.
		4.6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.
		Для обеспечения мероприятий по пожаробезопасности территории при рабочем проектировании будет предусмотрено следующее: - соблюдение противопожарных расстояний между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями; - обеспечение возможности проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями; - устройство пожарных гидрантов.

Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата

296/19-ППТ-ПЗ

Лист
7

4.7. Благоустройство и озеленение

Благоустройство квартала складывается из благоустройства территорий жилых групп, благоустройства общественных зон, и благоустройства внутриквартальных территорий.

4.8. Инженерное обеспечение

4.8.1. Организация рельефа

Вертикальной планировкой решены задачи обеспечения поверхностного водоотвода в лотках дорожных покрытий к дождеприёмным колодцам ливневой канализации, создания нормативных значений уклонов по проездам площадкам, а также минимизации объёмов земляных работ.

4.8.2. Сводный план инженерных коммуникаций

Согласно проекту на территории предусмотрено устройство следующих инженерных коммуникаций:

- сети водоснабжения,
- сети бытовой и ливневой канализации,
- сети электроснабжения,
- сети теплоснабжения.

Прокладка трубопроводов и кабельных линий, в том числе сетей связи, а также присоединение проектируемых сетей к существующим коммуникациям, будут выполнены в соответствии с материалами проектной документации на вышеперечисленные сети и техническими условиями от организаций-владельцев инженерных коммуникаций в районе застройки квартала.

5. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ БАЛАНС И ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1. Расчет основных показателей застройки

Расчет основных показателей застройки выполнен на основании «Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти», а также «Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области», утвержденных приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008 N 496-п, на территорию 14А квартала в границах проектирования.

Согласно Региональным нормативам, для жилых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки выполняются для территории квартала (микрорайона) (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, автомобильных стоянок, зеленых насаждений и других объектов благоустройства.

В границах проектируемой территории сформированы земельные участки для строительства жилых домов, учреждений и предприятий обслуживания, сооружений для хранения автомобилей, для организации инженерной и транспортной инфраструктуры (внутриквартальные проезды, открытые наземные автомобильные стоянки), благоустройства и озеленения территории жилой застройки.

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки по проектируемому кварталу (брутто) соответствуют нормативным показателям плотности застройки территориальных зон.

ПОКАЗАТЕЛИ (БРУТТО) ПО ЖИЛОМУ КВАРТАЛУ	
Территория жилого квартала	564 963 кв.м.
Коэффициент плотности застройки по жилому кварталу (брутто)	1,4*

		296/19-ППТ-ПЗ						Лист
								8
		Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата	

Площадь всех надземных этажей зданий, планируемых к застройке	544 985кв.м.
Площадь всех надземных этажей жилых зданий, планируемых к застройке	465 829кв.м.
Площадь жилых помещений зданий, планируемых к застройке	296103кв.м.

**на территории квартала есть ранее реализованные проекты строительства, по которым коэффициент плотности застройки варьируется от 0,97 до 3,72.*

Правилами землепользования и застройки г.Тольятти установлены предельные показатели минимальной площади земельного участка под строительство многоквартирных жилых домов. Выполнение данных показателей предоставляет возможность размещения всех необходимых элементов благоустройства и обеспечения жизнедеятельности на территории жилой застройки.

При осуществлении застройки земельных участков в пределах территории квартала 14А, организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения осуществляется не только на территории непосредственно жилых домов, но и на соседних участках в пределах территории квартала.

Таким образом, обеспечены все требования по обеспеченности жилых домов необходимыми элементами благоустройства и обеспечения жизнедеятельности.

На момент разработки Проекта планировки территории построено 14 жилых домов.

Общая площадь участков под существующие объекты жилой застройки, м ²	109549	Общая площадь жилых помещений существующих объектов жилой застройки	140 926
Общая площадь участков под строящиеся и перспективные объекты жилой застройки, м ²	217333	Общая площадь жилых помещений строящихся и перспективных объектов жилой застройки	155 177

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, м2	Площадь территории, м2 ИТОГО	Разрешенное использование земельного участка	Назначение объекта капитального строительства	Обозначение объекта (строительный номер)	Общая площадь жилых помещений **
территория ООО "СовДел"	63:09:0101183:0526	4120	5369	Жилая застройка	жилой дом		8420
	63:09:0101183:0040	1249					
существующая застройка	63:09:0101183:0525		4953	Жилая застройка	жилой дом		8540
1	63:09:0101183:6015		6661	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.3А	1924
2	63:09:0101183:6016		4245	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.3Б	1924

						296/19-ППТ-ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

3	63:09:0101183:9600		5191	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.4-МАГ	1924
4	63:09:0101183:9602		106	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 4.1-ТП	
5	63:09:0101183:6019	4415	5706	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.5	8162
	63:09:0101183:7783	1291					
6	63:09:0101183:3699		79	Коммунальное обслуживание	канализационная насосная станция	КНС-2	
7	63:09:0101183:6020	8036	8620	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	детский сад	Л ДС-1	
	63:09:0101183: 7789	189					
	63:09:0101183:9216	395					
8	63:09:0101183:3693		76	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л8-ТП	
9	63:09:0101183:3694		78	Коммунальное обслуживание	канализационная насосная станция	КНС-1	
10	63:09:0101183:6021		2744	Обслуживание автотранспорта	подземная автостоянка	Л ГАР-1	
11	63:09:0101183:6022	4750	5542	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.6	4340
	63:09:0101183:9201/3 У1	792					
12	63:09:0101183:6023		3237	Обслуживание автотранспорта	подземная автостоянка	Л ГАР-2	
13	63:09:0101183:6024		5628	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.7	4340
14	63:09:0101183:6025		5648	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.2А	4340
15	63:09:0101183:6026		177	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 4.2-ТП	
16	63:09:0101183:6027		7062	Жилая застройка	жилой дом	Л 6.2Б	4340
17	63:09:0101183:6028		204	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 5.1-ТП	

18	63:09:0101183:6029		3210	Обслуживание автотранспор- та	подземная автостоянка	Л ГАР-3	
19	63:09:0101183:6030	3914	7195	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 6.8	4340
	63:09:0101183:9208	115					
	63:09:0101183:9199/3 У1	3091					
	63:09:0101183:9225	75					
20	63:09:0101183:6031		4075	Жилая за- стройка	жилой дом	Л2.5	4340
21	63:09:0101183:7794	1669	3331	Обслуживание автотранспор- та	подземная автостоянка	Л ГАР-4	
	63:09:0101183:6032	1662					
22	63:09:0101183:7791		5792	Здравоохране- ние	поликлинин- ка		
23	63:09:0101183:6035	8767	9265	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 4.1	17224
	63:09:0101183:0042	498					
24	63:09:0101183:6036		3919	Магазины; Общественное питание	нежилое зда- ние	Л 4-МАГ	
25	63:09:0101183:6037		9187	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 4.6	22213
26	63:09:0101183:3696		101	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л 4-ТП	
27	63:09:0101183:6039		120	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л 4.4-ТП	
28	63:09:0101183:9543		12566	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 1.1	20684
29	63:09:0101183:6040		1994	Магазины; Общественное питание	нежилое зда- ние	Л 1-МАГ	
30	63:09:0101183:6042		5247	Магазины; Общественное питание	нежилое зда- ние	Л3-МАГ	
31	63:09:0101183:6043		9691	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 1.5	1700

32	63:09:0101183:6044		174	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 2.1-ТП	
33	63:09:0101183:6045		1964	Магазины; Общественное питание	нежилое здание	Л 2-МАГ	
34	63:09:0101183:3701		7558	Жилая застройка	жилой дом	Л 4.3-МАГ	4743
35	63:09:0101183:3698		7187	Жилая застройка	жилой дом	Л 4.4-МАГ	4736
36	63:09:0101183:3697		7342	Жилая застройка	жилой дом	Л 4.5-МАГ	4730
37	63:09:0101183:6046		5806	Жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование	жилой дом	Л 1.2	9622
38	63:09:0101183:6047		6217	Жилая застройка	жилой дом	Л 1.3	9613
39	63:09:0101183:6048		108	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 2.2-ТП	
40	63:09:0101183:6049		6749	Жилая застройка	жилой дом	Л 1.4	9648
41	63:09:0101183:9603		6505	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	детский сад	Л ДС-2	
42	63:09:0101183:9221		4063	Жилая застройка	жилой дом	поз.1 жилого комплекса Л 3.3	3806
43	63:09:0101183:9223		130	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	ЛЗ.3.1-ТП	
44	63:09:0101183:9222		7953	Жилая застройка	жилой дом	поз.2 жилого комплекса Л 3.3	7591
45	63:09:0101183:9601		7647	Жилая застройка	жилой дом	поз.3 жилого комплекса Л 3.3	7610
46	63:09:0101183:9800		7912	Жилая застройка	жилой дом	поз.4 жилого комплекса Л 3.3	7637
47	63:09:0101183:9574	444	7771	Жилая застройка	жилой дом	поз.5 жилого	7625

	63:09:0101183:7786	53				комплекса Л 3.3	
	63:09:0101183:9229	6949					
	63:09:0101183:9218	325					
48	63:09:0101183:9608		3954	Жилая за- стройка	жилой дом	поз.6 жилого комплекса Л 3.3	3857
49	63:09:0101183:9605		107	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л3.3.2-ТП	
50	63:09:0101183:6050		19916	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 6.1	14268
51	63:09:0101183:6051		13894	Жилая за- стройка; Обслуживание автотранспор- та	жилой дом с подземной автостоянкой	Л 5.1	8652
52	63:09:0101183:6052		104	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л 2.3-ТП	
53	63:09:0101183:6057		1410	Объекты тор- говли (торго- вые центры, торгово- развлекатель- ные центры (комплексы)	торговый комплекс	1 этап торгового комплекса Л 7-МАГ	
54а	63:09:0101183:6055	3882	51208	Объекты тор- говли (торго- вые центры, торгово- развлекатель- ные центры (комплексы)	торговый комплекс	2 этап торгового комплекса Л 7-МАГ	
	63:09:0101183:9571/3 У1	47326					
54б	63:09:0101183:9571/3 У2	4257	40089	Объекты тор- говли (торго- вые центры, торгово- развлекатель- ные центры (комплексы)	торговый комплекс	3 этап торгового комплекса Л 7-МАГ	
	63:09:0101183:9571/3 У3	35039					
	63:09:0101183:9210	793					
55	63:09:0101183:6058	188	228	Коммунальное обслуживание	канализаци- онная насос- ная станция	КНС-3	
	63:09:0101183:9572	40					

56	63:09:0101183:6059		2894	Магазины; Общественное питание; Бытовое об- служивание; Деловое управление; Банковская и страховая дея- тельность; Гостиничное обслуживание; Предпринима- тельство; Спорт	нежилое зда- ние	Л 6-МАГ	
57	63:09:0101183:6060	7222	10310	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 2.1	1924
	63:09:0101183:6085	996					
	63:09:0101183:6073	2092					
58	63:09:0101183:6061		4089	Магазины; Общественное питание; Бытовое об- служивание; Деловое управление; Банковская и страховая дея- тельность; Гостиничное обслуживание; Предпринима- тельство; Спорт	нежилое зда- ние	Л 8-МАГ	
59	63:09:0101183:6062		3995	Обслуживание автотранспор- та	подземная автостоянка	Л ГАР-6	
60	63:09:0101183:6063	8058	11393	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	детский сад	Л ДС-3	
	63:09:0101183:6066	3335					
61	63:09:0101183:6064		135	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л 5.2-ТП	
62	63:09:0101183:6065		3803	Магазины; Общественное питание; Бытовое об- служивание; Деловое управление; Банковская и	нежилое зда- ние	Л 5-МАГ	

				страховая деятельность; Гостиничное обслуживание; Предпринимательство; Спорт			
63	63:09:0101183:6067		6700	Жилая застройка	жилой дом	Л 2.2	5772
64	63:09:0101183:9209	296	3290	Магазины; Общественное питание; Бытовое обслуживание; Деловое управление; Банковская и страховая деятельность; Гостиничное обслуживание; Предпринимательство; Спорт	нежилое здание	Л 9-МАГ	
	63:09:0101183:6068	2994					
65	63:09:0101183:6069		4000	Обслуживание автотранспорта	подземная автостоянка	Л ГАР-7	
66	63:09:0101183:9207	274	7607	Жилая застройка	жилой дом	Л 2.3	5772
	63:09:0101183:6070	7333					
67	63:09:0101183:6071		2944	Жилая застройка	жилой дом	Л 2.4	1924
68	63:09:0101183:6072		126	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 5.3-ТП	
69	63:09:0101183:6074		9739	Жилая застройка	жилой дом	Л3.1	4363
70	63:09:0101183:6075		10104	Жилая застройка	жилой дом	Л 5.2	9106
71	63:09:0101183:6076		172	Коммунальное обслуживание	трансформаторная подстанция	Л 6.1-ТП	
72	63:09:0101183:6077	16930	33677	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	общеобразовательная школа	Л Ш-1, Л Ш-2, Л Ш-3	
	63:09:0101183:6078	16747					
73а	63:09:0101183:6086	785	17771	Жилая за-	жилой дом	Л3.2	14412

						296/19-ППТ-ПЗ		Лист
								15
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата			

	63:09:0101183:6079/3 У1	15306		стройка			
	63:09:0101183:9199/3 У2	1680					
736	63:09:0101183:6079/3 У2		1000	Обслуживание автотранспор- та	подземная автостоянка	ЛГАР-5	
74	63:09:0101183:6080	15114	17154	Жилая за- стройка	жилой дом	Л 5.3	14412
	63:09:0101183:9199/3 У3	2040					
75	63:09:0101183:6081		166	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л 6.2-ТП	
76	63:09:0101183:6082	9456	11590	Жилая за- стройка	жилой ком- плекс	Л 5.4	6885
	63:09:0101183:9199/3 У4	2134					
77	63:09:0101183:6083/3 У1	3695	5194	Жилая за- стройка	жилой ком- плекс	поз.1 жилого комплекса Л 5.5	2345
	63:09:0101183:9203	72					
	63:09:0101183:9205	102					
	63:09:0101183:9206	62					
	63:09:0101183:9199/3 У5	158					
	63:09:0101183:9199/3 У6	1105					
78	63:09:0101183:6083/3 У2	4168	5816	Жилая за- стройка	жилой ком- плекс	поз.2 жилого комплекса Л 5.5	4542
	63:09:0101183:9202	265					
	63:09:0101183:9204	157					
	63:09:0101183:9199/3 У7	331					
	63:09:0101183:9199/3 У8	816					
	63:09:0101183:9199/3 У9	79					
79	63:09:0101183:6084		207	Коммунальное обслуживание	трансформа- торная под- станция	Л 6.3-ТП	

80а	63:09:0101183:7785	7982	22052	для строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, в том числе для размещения объектов коммунального обслуживания (сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, а именно: сети водоснабжения, бытовой и ливневой (дождевой) канализации, теплоснабжения, трансформаторные подстанции с сетями электроснабжения 6 кВ), для размещения объектов обслуживания автотранспорта (сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры, наземные стоянки для хранения автотранспорта)			
80б	63:09:0101183:7793	294					
80в	63:09:0101183:7792	752					
80г	63:09:0101183:7790	3521					
80д	63:09:0101183:7784	9487					
80е	63:09:0101183:9547	16					
81а	63:09:0101183:9201/3 У2	1703	98727	Для строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, а именно: для строительства жилых домов поз.Л 3.1, Л 3.2, Л 2.1, Л 2.2, Л 2.3, Л 2.4, Л 2.5, Л 5.1, Л 5.2, Л 5.3, Л 6.2А, Л 6.2Б, Л 6.3А, Л6.3Б, Л 6.4, Л 6.6, Л 6.7, Л 6.8, жилых комплексов Л 3.3, Л 5.4, Л 5.5 в составе 3, 4, 5, 6 этапов строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения (в том числе для размещения (создания) элементов благоустройства и озеленения)			
81б	63:09:0101183:9201/3 У3	3257					
81в	63:09:0101183:9211	641					
81г	63:09:0101183:9212	1633					
81д	63:09:0101183:9213	1153					
81е	63:09:0101183:9214	11106					
81ж	63:09:0101183:9215	1884					
81з	63:09:0101183:9199/3 У10	76634					
81и	63:09:0101183:9199/3 У11	716					
ИТОГО:			657670				296103

***Ориентировочная общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов), принимаемая для укрупненных расчетов технико-экономических показателей по жилой зоне. Может быть уточнена (как в большую, так и в меньшую сторону) при рабочем проектировании.*

5.2. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
4.1	Территория жилого квартала, в том числе:	га / %	56,49/ 100
4.1.1	Площадь застройки зданий и сооружений не более	га/ %	22,60 / 40
4.1.2	Площадь проездов не более	га / %	19,77/ 35

5.2.3.	Площадь застройки зданий и сооружений	га/ %	22,60 / 40
5.2.4.	Площадь всех этажей зданий и сооружений в надземных этажах	м ²	544985
5.2.4.1	Площадь всех надземных этажей <u>жилых</u> зданий	м ²	465829
5.2.5.	Коэффициент застройки жилого квартала (брутто)		0,4
5.2.6.	Коэффициент плотности застройки жилого квартала (брутто)		1,4
5.2.7.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
5.2.7.1	- детские дошкольные учреждения	мест	485
5.2.7.2	- общеобразовательные школы	мест	1215
5.2.8	Объекты транспортной инфраструктуры (стоянки для хранения легковых автомобилей)	машино/мест	2460

5.3.3. Инженерное обеспечение территории квартала 14А

№№ п/п	Наименование показателей	Ед.измерения	Количество
5.3.3.1	Водопотребление	м ³ /сут	3489,6
5.3.3.2	Водоотведение		
5.3.3.2.1	- бытовая канализация	м ³ /сут	3420,1
5.3.3.2.2	- ливневая канализация	м ³ /сут	10 756
5.3.3.5	Электропотребление	кВт	9344,21
5.3.3.6	Теплопотребление	Гкал/час	35,001
