

**Основная часть**  
**проекта планировки территории в целях размещения объекта**  
**регионального значения «Проектирование, строительство и (или)**  
**реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации**  
**новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в**  
**городском округе Тольятти»**

**Положения о характеристиках планируемого развития территории,**  
**характеристиках объектов капитального строительства, очередности**  
**планируемого развития территории в целях размещения объекта**  
**регионального значения «Проектирование, строительство и (или)**  
**реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации**  
**новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в**  
**городском округе Тольятти»**

## **1. Общие положения**

1.1. Проект планировки территории в городском округе Тольятти Самарской области, в целях размещения объекта регионального значения «Жигулёвская долина 2», подготовлен для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории

1.2. Проект планировки разработан на основании приказа министерства строительства Самарской области от 20.02.2017 г. № 8-п «О подготовке документации по планировке территории и проекта межевания территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2».

1.3. Проект планировки включает в себя:

- Положения о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства, очередности планируемого развития территории
- Чертёж планировки территории. Красные линии. (Приложение № 1);
- Чертёж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства. (Приложение № 2);

1.4. Внесение изменений и (или) дополнений в настоящий проект планировки осуществляется путем утверждения его отдельных частей.

## 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Показатели развития территории	Единица измерения	Планируемое значение показателей
<b>1. Территория</b>		
1.1. Территория в границах проектирования всего, в том числе:	га	6.24
1.1.1. Площадь планируемого квартала производственной зоны (в границах проектирования)	га	4.27
1.1.2. Территории общего пользования в границах проектирования (вне границ квартала), в том числе: - основные проезды	га	1.96 1.00
1.1.3. Территории объектов инженерной инфраструктуры (вне границ квартала),		0.01
1.2. Площадь планируемого квартала производственной зоны (в границах красных линий), в том числе:	га	4.58
1.2.1. Зоны размещения объектов производственного назначения всего, в том числе: ООО «Профтруба» ООО «АВТОПРОДУКТ» ГК «Инновационные Системы Пожаробезопасности» ООО «ВОИП-Инжиниринг» ООО «ПРОММЕТЭКС» ООО НПП СО «РПК» ООО «ЭНЕРГОПРОМ- ИНЖИНИРИНГ» ООО «Алюм Структурал Продукт»		3.07  2897.29 2928.38 4486.94  3861.74 4055.54 3361.82 3552.26 5530.03
1.2.2. Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры		0.43

1.2.3. Внутриквартальные территории общего пользования, в том числе: - основные внутриквартальные проезды	0.	1.08  0.45
<b>2. Население</b>		
2.1. Планируемая численность работающих (в 2-х сменах)	человек	262
<b>3. Параметры застройки</b>		
3.2. Коэффициент застройки (в границах квартала)	-	0.37
3.3. Коэффициент плотности застройки (в границах квартала)	-	0.38

### 3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства производственного назначения и необходимых для их функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

#### 3.1 Характеристика объектов производственного назначения

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Основные характеристики объекта		Вид работ, который планируется в целях размещения объекта	Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
			Характеристика производимой продукции	Площадь в границах линий регулирования застройки (м <sup>2</sup> )		
1	ООО «Профтруба»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Композитные материалы	1905.02	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 100 м

2	ООО «АВТОПРОДУКТ»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Автокомпоненты	1614.0	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 50 м
3	ГК «Инновационные Системы Пожаробезопасности»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Модуль газового пожаротушения «ЗАРЯ»	2880.29	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 50 м
4	ООО «ВОИП-Инжиниринг»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Оборудование связи: - шлюзы VoIP для подключения к ТФОП, - абонентские шлюзы/терминалы, - SBC - контроллеры/ SoftSwitch	1665.0	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 50 м

5	ООО «ПРОММЕТЭКС»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Моющее и дезинфицирующее средство МДС-Ф, тблетки дегазирующие, заглушки, мусс Изолон, изолятор шпильки, фильтры	1575.0	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 100 м
6	ООО НПП СО «Региональная проектная компания»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Теплоизоляционный материал - пеностекло	1419.27	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 50 м
7	ООО «Энергопром- Инжиниринг»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Кабельные вводы взрывозащищенные вида КВВ	2432.05	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 100 м
8	ООО «Алюм Структурал Продукт»	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Южная резервная площадка	Каркасные дома	2943.0	Строительство	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно- защитной зоны объекта – 100 м

### 3.2 Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование объекта	Основные характеристики объекта		Вид работ, который планируется в целях размещения объекта
		Протяженность м	Иные характеристики	
3.2.1. В сфере водоснабжения				
1	планируемые сети водоснабжения	930.0 220.0 36.0	сети Ø160 сети Ø63 сети Ø57х3,5	строительство
3.2.2. В сфере водоотведения				
1	планируемые сети хозяйственно-бытовой канализации	760.0 400.0	самотечные сети Ø160 напорные сети Ø110	строительство
2	КНС	-	производительность 3.7 м3/ч	строительство

3	планируемые сети ливневой канализации	310,0 360,0 200,0 74,0 120.0	самотечные сети Ø200 Ø300 Ø400 Ø500 напорная сеть 2Ø110	строительство
4	аккумулирующая емкость	-	объем 909 м <sup>3</sup>	строительство
3.2.3. В сфере теплоснабжения				



1	планируемые сети теплоснабжения	460.0	L1 2Ø200мм, Ø100мм, Ø65мм;	строительство
		80.0	L2 2Ø65мм, Ø40мм, Ø32мм;	
		43.0	L3 2Ø65мм, Ø40мм, Ø32мм;	
		80.0	L4 2Ø200мм, Ø100мм, Ø65мм;	
		60.0	L5 2Ø80мм, Ø50мм, Ø32мм;	
		140.0	L6 2Ø65мм, Ø40мм, Ø32мм;	
		180.0	L7 2Ø150мм, Ø80мм, Ø50мм;	
		40.0	L8 2Ø100мм, Ø50мм, Ø32мм;	
		50.0	L9 2Ø200мм, Ø40мм, Ø32мм;	
		150.0	L10 2Ø125мм, Ø65мм, Ø40мм;	
		100.0	L11 2Ø100мм, Ø50мм, Ø32мм;	
		23.0	L12 2Ø100мм, Ø50мм, Ø32мм;	
3.2.4. В сфере электроснабжения				

1	планируемые сети электроснабжения	(строительная длина) 570.0 725.0 1200.0	кабельная линия 10кВ кабельная линия 0.4кВ кабельная линия сети наружного освещения 0,4кВ	строительство
2	вынос сетей	(строительная длина) 2x450	2 кабельные линии 10кВ	строительство
3	3 трансформаторные подстанции	-	напряжением 10/0,4кВ	строительство
3.2.5. В сфере обеспечения услугами связи				
1	планируемая телефонная канализация	(строительная длина) 190.0	из ПНД труб диаметром 110 мм	строительство
2	планируемая 1-но отверстие телефонная канализация	(строительная длина) 380.0		строительство

### 3.3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

№	Наименование	Местоположение	Основные характеристики объекта	Вид работ, который
---	--------------	----------------	---------------------------------	--------------------

п/п	объекта	объекта	Протяженность м	Ширина проезжей части м	планируется в целях размещения объекта
1	Проезд №1	Г.о. Тольятти, г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», Восточная часть площадки «Жигулевская долина 2»,	143.0	7.0	Реконструкция
2	Проезд №2	г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», южная часть площадки «Жигулевская долина 2»	391.0	7.0 (с учетом расстояния до границ зон размещения производственны х объектов 13.0)	Реконструкция
3	Проезд №3	г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», западная часть площадки «Жигулевская долина 2»	143.0	7.0 (с учетом расстояния до границ зон размещения производственны х объектов 12.0)	Реконструкция
4	Внутриквартальный проезд №4	г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», центральная часть квартала «Жигулевской долины 2»	0.277	2х4.2	Строительство

5	Внутриквартальный проезд №5	г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», В границах квартала «Жигулевской долины 2»	143.0	4.2 (с учетом расстояния до границ зон размещения производственных объектов 10.2)	Строительство
6	Внутриквартальный проезд №6	г. Тольятти, Автозаводской район, территория технопарка «Жигулевская долина», В границах квартала «Жигулевской долины 2»	143.0	7.0 (с учетом расстояния до границ зон размещения производственных объектов 9.3)	Строительство

#### 4. Положения об очередности планируемого развития территории

4.1. Очередность строительства объектов производственного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

2017г. – этап проектирования;

2018г. – I очередь строительства: строительство производственных зданий, объектов инженерной инфраструктуры;

2019г. - II очередь строительства: строительство производственных зданий, объектов транспортной инфраструктуры;

2020г. – III очередь строительства: строительство производственных зданий, благоустройство территории.

№ п./п.	Наименование	этап проектирования	этап строительства	
			Очередь строительства	Год окончания строительства
1	2	3	4	5
1	Объекты производственного назначения, в том числе:			
1.1	ООО «ПРОММЕТЭКС»	2017	I	2018
1.2	ГК «Инновационные Системы Пожаробезопасности»	2017	I	2018
1.3	ООО «Алюм Структурал Продукт»	2017	I	2018
1.4	ООО «Энергопром-Инжиниринг»	2017	I	2018
1.5	ООО НПП СО «Региональная проектная компания»	2017	II	2019
1.6	ООО «ВОИП-Инжиниринг»	2017	II	2019
1.7	ООО «Профтруба»	2017	III	2020
1.8	ООО «АВТОПРОДУКТ»	2017	III	2020

2	<p>Объекты инженерной инфраструктуры, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водоснабжения,</li> <li>- хозяйственно-бытовой канализации,</li> <li>- ливневой канализации,</li> <li>- теплоснабжения,</li> <li>- электроснабжения,</li> <li>- электросвязь.</li> </ul>	2017	I	2018
3	<p>Объекты транспортной инфраструктуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дороги и проезды производственной зоны.</li> </ul>	2017	II	2019
4	<p>Благоустройство территории</p>	2017	III	2020