



ЭВРИКА ТОЛЬЯТТИ

ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

ИНН/КПП 6321203148 / 632101001

ОГРН 1076320035956

р/с 40702810454060003724

кор/сч 30101810200000000607

в Поволжский Банк ОАО «Сбербанк России» г. Самара

БИК 043601607

Телефон: (8482) 516-346, 708-332

Факс: (8482) 516-348

445034, РФ, Самарская область, г. Тольятти

ул. Юбилейная - 2Б, офис 3-38

Допуск СРО НП "БОП" №0203-2013-6321203148-03 от 5.02.2013г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ВКЛЮЧАЮЩЕЙ В СВОЕЙ ЮЖНОЙ ЧАСТИ МКР.10
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА Г. О. ТОЛЬЯТТИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1

Книга1

**Положения о размещении объектов капитального строительства,
о характеристиках планируемого развития территории
и развития систем социального, транспортного обслуживания
и инженерно-технического обеспечения.**

(Утверждаемая часть)

09/2013-ЭТ-01.1

Генеральный директор

Лазарчук А. В.

Главный инженер проекта

Нечаев А. Л.

г.Тольятти 2014г.

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

Основная (утверждаемая) часть

Материалы по обоснованию проекта

Проект межевания

09/2013-ЭТ-01.СП

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	16

ООО «ЭВРИКА ТОЛЬЯТТИ»

Содержание тома

Пояснительная записка

Книга1

Введение

Стр.
5

- | | |
|--|----|
| 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории. | 6 |
| 2. Положения о размещении объектов капитального строительства | 12 |
| 3. Укрупненные технико-экономические показатели | 14 |

Графические материалы

Книга2

1. Чертеж проекта планировки территории (эскиз застройки) М 1:2000
2. План красных линий (Разбивочный чертеж красных линий) М 1:2000
3. Схема дорог, улиц, проездов, линий связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. М1:2000
4. Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М1:2000

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	09/2013-ЭТ-01.1С		Лист
								3

ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки территории, включающей в своей южной части мкр.10 Центрального района г.о. Тольятти выполнен в соответствии с техническим заданием на разработку проекта планировки, утвержденным ООО «Эврика Тольятти», на основании постановления мэрии г.о. Тольятти от 25.06.2013г. №2085-П/1, на топографической съемке, выполненной МУП «Градостроительство» в 2013г.

При разработке проекта планировки учтены следующие документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции от 05.12.2013);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации,
3. [СНиП 11-04-2003](#) «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ),
4. [СП 42.13330.2011](#). «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция [СНиП 2.07.01-89*](#)
5. Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008 №496-п,
6. [РДС 30-201-98](#) «инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ),
7. [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г.№74, в редакции от 9 сентября 2010 г)
8. Правила землепользования и застройки г.о.Тольятти
9. Генеральный план г.о.Тольятти (в редакции , утвержденной Решением Думы г.о.Тольятти от 02.03.2011г.№480)
10. Схема градостроительного зонирования г.о.Тольятти

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	23.09.2007г.№74, в редакции от 9 сентября 2010 г)					
			8. Правила землепользования и застройки г.о.Тольятти					
			9. Генеральный план г.о.Тольятти (в редакции , утвержденной Решением Думы г.о.Тольятти от 02.03.2011г.№480)					
			10. Схема градостроительного зонирования г.о.Тольятти					
						Лист		
						5		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ		

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Существующее положение

Рассматриваемый участок площадью 59,4 га расположен в Центральном районе г.о. Тольятти.

Границы участка проектирования включают в себя земельные участки, расположенные северо-восточнее пересечения Южного и Автозаводского шоссе:

- земельный участок общей площадью 494 002 м², кадастровый номер 63:09:0310003:1255, принадлежащий ООО «Квартал Тольятти»;
- земельный участок общей площадью 40 000 м², кадастровый номер 63:09:0310003:0030, принадлежащий ООО «Квартал Тольятти»;
- земельный участок общей площадью 60 000 м², кадастровый номер 63:09:0310003:1254, принадлежащий Богданову А.Р

Проектируемая территория примыкает:

- с юга – к ул.Калмыцкой и территории торгово-развлекательного комплекса «Парк-ХАУС»,
- с востока - к дороге на Тимофеевку (ул. Александра Кудашева),
- с запада - к Хрящевскому шоссе и к территории ООО «Карусель»,
- с севера - к жилой застройке с. Тимофеевка и к территории ул. Генерала Федорова.

Участок проектирования свободен от застройки. Имеются незначительные зеленые насаждения в северной части участка..

На участке нет объектов культурного наследия, содержащихся в реестре министерства культуры.

На территории проектируемой застройки отсутствуют особо охраняемые природные территории (ООПТ).

Рельеф поверхности участка практически ровный, с небольшим уклоном на северо-восток от абсолютных отметок ~96,00м до ~ 88,00-89,00м

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	На участке нет объектов культурного наследия, содержащихся в реестре министерства культуры.					
			На территории проектируемой застройки отсутствуют особо охраняемые природные территории (ООПТ).					
			Рельеф поверхности участка практически ровный, с небольшим уклоном на северо-восток от абсолютных отметок ~96,00м до ~ 88,00-89,00м					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ		Лист
								6

Планировочные ограничения

- Охранные зоны сетей электроснабжения:
ВЛ 110 кВт в северной части участка проектирования,
ВЛ 35 кВт в южной части участка,
- Охранная зона сетей теплоснабжения :
проектируемая теплотрасса в южной части участка.
- Территория проектируемой ул.Калмыцкой в южной части участка проектирования.

Проектные предложения

Согласно генерального плана г.о.Тольятти (в редакции , утвержденной Решением Думы г.о.Тольятти от 02.03.2011г.№480) и схемы градостроительного зонирования г.о.Тольятти территория проектирования располагается в зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки), выделенной для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 9 этажей.

Настоящим проектом планировки предусматривается строительство микрорайона с жилой зоной, представляющей собой многоэтажную застройку с этажностью 10-21эт. Проектом предусматривается применение индивидуальных жилых секций этажностью от 10 до 16 этажей, домов точечного типа этажностью 21 этажей (жилье социального и массового типа). Кроме того предусмотрено строительство жилого дома переменной этажности (5-14 этажей) с квартирами бизнес-класса (престижный тип жилья).

Проектом предлагается строительство объектов социальной сферы:

- 2 общеобразовательные школы со спортивными ядрами (на 500 мест каждая),
- 3 детских сада –ясли (на 190 мест каждый),
- детская поликлиника ,
- поликлиника для взрослого населения,
- станция скорой помощи на 6 машин.

Проектом предлагается строительство административного здания с гостиницей

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Проектом предлагается строительство объектов социальной сферы:						
<ul style="list-style-type: none">• 2 общеобразовательные школы со спортивными ядрами (на 500 мест каждая),• 3 детских сада –ясли (на 190 мест каждый),• детская поликлиника ,• поликлиника для взрослого населения,• станция скорой помощи на 6 машин.						
Проектом предлагается строительство административного здания с гостиницей						
						09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Основные подъезды к территории вновь планируемого строительства, согласно проектных предложений будет осуществляться с Хрящевского шоссе, Автозаводского шоссе, с ул. Александра Кудашева (Тимофеевское шоссе)-магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная, проектируемая согласно транспортной схеме генерального плана г.о. Тольятти .Также согласно транспортной схеме генерального плана г.о. Тольятти в южной части участка проектируется ул. Калмыцкая (от Автозаводского шоссе до ул.Ленина)-магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, являющаяся продолжением Южного шоссе и Автозаводское шоссе (на всем протяжении)- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения.

- улиц районного значения – пешеходно-транспортные улицы (проектируемая улица №1 и проектируемая улица №2), предназначенные для пешеходной и транспортной связи (общественный пассажирский транспорт) в пределах планируемого района.
- улиц местного значения – улицы в жилой застройке (проектируемые улицы №№3,4) для обеспечения транспортной (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходной связи на территории микрорайона и выхода на магистральные улицы регулируемого движения.
- проезды для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям и другим объектам микрорайона.

						<div style="text-align: center;"> 09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ </div>	Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Дальность пешеходных подходов от планируемых жилых домов и общественных зданий к остановочным пунктам не превышает 400,0м -500,0 м согласно СП 42.13330.2011 и региональных норм градостроительного проектирования.

Пассажирские перевозки от проектируемой застройки к другим районам г.о.Тольятти предлагается осуществить существующими маршрутами общественного транспорта с корректировкой их движения согласно проектируемой транспортной схеме и с учетом предложений по оптимизации действующей маршрутной сети г.о. Тольятти, изложенной в «Концепции развития улично-дорожной сети с учетом развития городского пассажирского транспорта», выполненной институтом ЗАО НИПИ ТРТИ (Научно-исследовательский и проектный институт территориального развития и транспортной инфраструктуры).

Общее количество машиномест для постоянного хранения, предусмотренное проектом составляет 2280 м/м:

- 4-х многоуровневых наземных стоянки (с общим числом машиномест-1200),
- открытая стоянка на 100 машиномест .
- подземные стоянки, расположенных во внутриворотовых территориях с общим числом мест 980 м/м.

Временное хранение личных транспортных средств (гостевые стоянки) предусматривается на придомовых территориях.

Проектом предусмотрено размещение 978 автомобилей.

Также проектом предусмотрены гостевые стоянки для временного хранения автомобилей около зданий общественного назначения. Для размещения гостевых стоянок при объектах общественного назначения проектом предусмотрена многоуровневая стоянке в комплексе « Волга –Сити» на 450 машиномест и открытые стоянки общим числом 432 машиноместа.

Учитывая архитектурно- планировочные решения, природные условия и геоморфологическое строение территории, комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории включает:

- организацию рельефа;
- организацию поверхностного стока с территории проектирования

Схема вертикальной планировки выполнена по осям проезжих частей дорог и обеспечивает:

– организацию стока поверхностных вод с территории проектируемой застройки на проезжую часть и далее, по лоткам проезжих частей, проектными

Взам. инв. №						Лист
Подп. и дата						Лист
Инв. № подл.						Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ
						9

уклонами за пределы участка проектирования и в ливневую канализацию.

– удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путём придания проездам и тротуарам допустимых продольных и поперечных уклонов.

При разработке проекта учтены вертикальные отметки существующих и ранее запроектированных покрытий, зданий, подземные и надземные коммуникации, а также гидрогеологические условия данной территории.

Проектное решение вертикальной планировки выполнено в проектных отметках. Продольный уклон по проездам запроектирован от 0.5% до 10%. Поперечный уклон принят 2% .

Для обеспечения водоснабжения проектируемой застройки необходимо выполнить следующие мероприятия:

- Выполнить закольцовку от проектируемого колодца ВК-3 на вновь построенной сети Ø 500 мм до колодца ВК-2(сущ) на сети водопровода Ø 200 мм по Автозаводскому шоссе. Проектом принят диаметр закольцовки Ø 500 мм;
- Внутриплощадочные сети запитать от проектируемого кольцевого водопровода Ø 500 мм в колодце ВК-4;
- Существующие сети водопровода Ø 200 мм, проходящие по Автозаводскому шоссе необходимо переложить на Ø 700 мм, на участке от колодца ВК-1 на водоводе Ø 700 мм по ул. Мичурина до колодца ВК-2 на водопроводе Ø 200 мм по Автозаводскому шоссе к Психоневрологическому диспансеру Центрального района г. Тольятти с переключением существующих абонентов;
- Проектирование и строительство 6 скважин (с учетом одной резервной) на в/з «Соцгородской»;
- Реконструкцию существующих сетей водопровода от ул. Баныкина по ул. Горького, ул. Комсомольской, ул. Победы. Б-ру 50 лет Октября, ул. Герцена, ул. Толстого до Калмыцкой. Диаметр принять не менее 800 мм;
- Проектирование и строительство второго водовода от водозабора «Прибрежный» до водовода Ø 1000 мм ул. Баныкина диаметром не менее 1000 мм.

Проектом предусмотрено устройство кольцевого внутриплощадочного водопровода с размещением на нем пожарных гидрантов.

Общий расход воды составляет: **4739,716** м³/сут., в том числе для жилой застройки: **4368,6** м³/сут.

Проектом предусмотрено устройство сетей хоз.-бытовой канализации с отводом стоков на проектируемую канализационную насосную станцию (КНС), расположенную на границе отвода земельного участка в пониженной точке рельефа местности, с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>• Проектирование и строительство второго водовода от водозабора «Прибрежный» до водовода Ø 1000 мм ул. Баныкина диаметром не менее 1000 мм.</p> <p>Проектом предусмотрено устройство кольцевого внутривнутриплощадочного водопровода с размещением на нем пожарных гидрантов.</p> <p>Общий расход воды составляет: 4739,716 м3/сут., в том числе для жилой застройки: 4368,6 м³/сут.</p> <p>Проектом предусмотрено устройство сетей хоз.-бытовой канализации с отводом стоков на проектируемую канализационную насосную станцию (КНС), расположенную на границе отвода земельного участка в пониженной точке рельефа местности, с</p>																				
			<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч.</td><td>Лист</td><td>№ док</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол. уч.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата																		
09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ						Лист																	
						10																	

дальнейшим отводом стоков от проектируемой КНС до существующей КНС-7 на ул. Толстого.

Для обеспечения устойчивого водоотведения площадки необходимо выполнить следующие мероприятия:

- Реконструкцию КНС-7 с увеличением мощности оборудования;
- Строительство третьей нитки напорного канализационного коллектора от КНС-7 на ул. Толстого до очистных сооружений ОАО «Тольяттисинтез»;
- Реконструкцию самотечного коллектора очищенных стоков Ду1000-1400мм от БОС ОАО «Тольяттисинтез» до РНС-6 Комсомольского района;
- Реконструкцию РНС-6 Комсомольского района с увеличением мощности;
- Реконструкцию напорного коллектора Ду 1000 мм от РНС-6 до рассеивающего выпуска в реку Волга с увеличением диаметра.

Расход стоков на микрорайон составляет: **4155,116** м³/сут;

Для отвода дождевых стоков с проектируемой территории проектом предусмотрено устройство закрытой системы дождевой канализации с устройством в дождеприемников в пониженных точках рельефа

Подключение многоэтажной жилой застройки предусматривается от 4-го тепловывода от энергоисточника ТoТЭЦ.

Теплоноситель в системе теплоснабжения - вода с температурой 150-70°C. Теплотрасса запроектирована 2-х трубная подземным способом в непроходных железобетонных каналах по серии 3.006.1-2/87.

Общий расход тепла составит **57,37** Гкал/ч. В том числе расход тепла жилой застройки **34,54** Гкал/ч.

Для электроснабжения микрорайона запроектирована установка РТП и необходимое количество двухтрансформаторных ТП .

Проектируемая РТП запитана от существующей ПС110/6 «К-2Т» по двум взаиморезервируемым кабельным линиям 6 кВ (от двух независимых источников питания-с двух разных секций шин 6кВ).

Проектируемые ТП запитаны на напряжение 6кВ по двухлучевой схеме. Суммарная нагрузка микрорайона на шинах ТП составляет **18,4** МВт.

Наружное освещение выполнено от проектируемых ТП с установкой шкафов уличного освещения наружной установки с АСУ.

Для обеспечения проводной телефонной связью жилых домов и объектов обслуживания населения нового микрорайона в соответствии с ТУ предусмотрен

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>взаиморезервируемым кабельным линиям 6 кВ (от двух независимых источников питания-с двух разных секций шин 6кВ).</p> <p>Проектируемые ТП запитаны на напряжение 6кВ по двухлучевой схеме. Суммарная нагрузка микрорайона на шинах ТП составляет 18,4 МВт.</p> <p>Наружное освещение выполнено от проектируемых ТП с установкой шкафов уличного освещения наружной установки с АСУ.</p> <p>Для обеспечения проводной телефонной связью жилых домов и объектов обслуживания населения нового микрорайона в соответствии с ТУ предусмотрен</p>					
			<div>09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ</div>					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист		
						11		

подвод волоконно-оптического кабеля (4480м) от ПС-22 ОАО "Ростелеком" находящейся по ул. Самарская,68 до существующего колодца ККС-616 (ул.Кудашева) .

На территории нового микрорайона предлагается строительство линии связи между домами. Протяжённость линии связи на территории микрорайона составит около 1300 м. На расчётный срок общее необходимое количество телефонных номеров для нового микрорайона составит **8400** номеров.

Проектом намечено обеспечить радиофикацию объектов нового строительства жилого микрорайона. Общая потребность в радиотрансляционных точках составит 5074 шт.

Для диспетчеризации лифтов микрорайона использовать радиомодем КСЛ 433.

2. Положения о размещении объектов капитального строительства

Жилая застройка проектируемой территории осуществляется по индивидуальным проектам: секции этажностью 10,12,14,16 этажей, дома точечного типа этажностью 21 этаж, дом переменной этажности 5-14 этажей .

Проектом предусмотрено строительство объектов социальной сферы:

- 2 общеобразовательные школы со спортивными ядрами (на 500 мест каждая),
- 3 детских сада –ясли (на 190 мест каждый),
- детская поликлиника ,
- поликлиника для взрослого населения,
- станция скорой помощи на 6 машин.
- административное здание с гостиницей*,
- аптеки*,
- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном*,
- развлекательно-досуговый центр*,
- торговый комплекс*,
- предприятия общественного питания*,
- отделение связи*,
- отделения банков*.
- магазины шаговой доступности,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<ul style="list-style-type: none">• административное здание с гостиницей*,• аптеки*,• физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном*,• развлекательно-досуговый центр*,• торговый комплекс*,• предприятия общественного питания*,• отделение связи*,• отделения банков*.• магазины шаговой доступности,						
							09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ		Лист
									12
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

- аптечные пункты,
- пункт детской молочной кухни.

*В комплексе «Волга –Сити»

Из объектов транспортной инфраструктуры запроектированы:

- 4-х многоуровневых наземных стоянки с общим числом машиномест-1200м/м
- подземные стоянки с общим числом мест 980 м/м.

Из объектов инженерной инфраструктуры запроектированы:

- трансформаторные подстанции
- распределительная трансформаторная подстанция 6 КВт
- насосная станция канализации дождевых стоков
- насосная станция канализации

Объем нового жилищного строительства определен (оценочно) в 293,560 тыс. кв. м.

Количество квартир - 4854 шт.

Общая площадь объектов социальной и коммерческой сфер составит:78732,31 кв. м.

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения составит: 10841,03 кв.м.

Проектная численность населения составит 9785 человек..

Плотность жилого фонда составит 6817,46м2/га.

Плотность населения составит 227,24 чел/га

Коэффициент застройки составит 0,145

Коэффициент плотности застройки составит 0,85 .

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ	Лист	
							13	

3. Укрупненные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Расчетный срок
1.	<u>Территории</u>		
1.1	Территория , всего в том числе застроенные территории, всего из них: -проектируемая жилая застройка -территории детских садов и школ -территории объектов общественного назначения -территории многоуровневых стоянок	га	59,4 24,65 7,85 6,0 1,68
1.2	Из общей площади проектируемого участка: площадь твёрдых покрытий ,в т.ч.: асфальтобетонное покрытие (улицы,проезды) плиточное покрытие (тротуары, площадки ,дорожки)	м2	223620,2 154862,44 68757,76
1.3	Площадь озеленения	м2	7,2
1.4	Площадь застройки	м2	62365
1.5	Коэффициент застройки		0,145
1.6	Коэффициент плотности застройки		0,85
2.	<u>Население</u>		
2.1	Численность населения	чел	9785
2.2	Плотность населения	чел./га	227,24

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	09/2013-ЭТ-01.1-ТЧ	Лист
							14

5.2	Гаражи и стоянки:	м/мест	3242
5.2.1	стоянки временного хранения индивидуального транспорта (гостевые стоянки)		978
5.2.2	Многоуровневые стоянки с местами постоянного хранения транспорта		1200
5.2.3	Открытые стоянки постоянного хранения транспорта		100
5.2.4	Подземные стоянки		964
6.	<u>Инженерная инфраструктура</u>		
6.1	Водопотребление, в том числе жилая застройка	м³/сут	4739,716 4368,6
6.2	Расход тепла , в том числе жилая застройка	<u>Гкал/ч</u> МВт	<u>57,374545</u> 66,726595 <u>34,540695</u> 40,170835
6.3	Расчетная мощность	МВт	18,4
6.4	Количество абонентских номеров телефонной связи	шт.	8400

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