



ООО "ДЖИЭСПРОЖЕКТ"

*СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ РАБОТ № 1355-2017-6321352559-01 ВЫДАНО 02 МАРТА
2017 ГОДА, АССОЦИАЦИЕЙ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»
РЕГ.№ СРО-П-042-05112009*

Свидетельство СРО П-008-6323087183-31072012-250

*Проектное обоснование отклонения от предельных
параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
территории, в границах участка
63:09:0301165:588*

Заказчики: Рожков А.И., Булгаков С.Б.

*расположенного: г. Тольятти, шоссе Автозаводское,
Российская Федерация, городской округ Тольятти*

Утверждаемая часть

Раздел 1 "Пояснительная записка"

*10/10-2020 - ПОО. ПЗ
Том 1*

Тольятти 2020



ООО "ДЖИЭСПРОЖЕКТ"

*СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ РАБОТ № 1355-2017-6321352559-01 ВЫДАНО 02 МАРТА 2017 ГОДА, АССОЦИАЦИЕЙ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»
РЕГ.№ СРО-П-042-05112009*

Свидетельство СРО П-008-6323087183-31072012-250

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территории, в границах участка 63:09:0301165:588

Заказчики: Рожков А.И., Булгаков С.Б.

расположенного: г. Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти

Утверждаемая часть

Раздел 1 "Пояснительная записка"

*10/10-2020 - ПОО. ПЗ
Том 1*

*Директор ООО
"ДЖИЭСПРОЖЕКТ"*

И.Б. Хаметов

*Главный инженер
проекта*

Е.В. Костерина

Тольятти 2020

| | |
|--------------|--------------|
| Инд. № подл. | Подп. и дата |
| Взам. инв. № | Инд. № подл. |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

Содержание тома

| Обозначение | Наименование | Страница |
|----------------------|--------------------|----------|
| 10/10-2020 - ПОО. ПЗ | Утверждаемая часть | |
| 10/10-2020 - ПОО. ГЧ | Графическая часть | |
| | | |

Согласовано

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

| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------------|--------|------------|--------|-------------------|-------|
| разработал | | Широносова | | <i>Широносова</i> | 11.20 |
| проверил | | Хаматов | | <i>Хаматов</i> | 11.20 |
| Н. контр. | | Костерина | | <i>Костерина</i> | 11.20 |
| ГИП | | Костерина | | <i>Костерина</i> | 11.20 |

10/10-2020 - ПОО.С

Содержание тома

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | 1 | 1 |



| | |
|--|----|
| Оглавление | |
| ОГЛАВЛЕНИЕ..... | 2 |
| АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ..... | 3 |
| СОСТАВ ПРОЕКТА..... | 4 |
| ВВЕДЕНИЕ | 5 |
| КРАТКАЯ КЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА..... | 6 |
| АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ... .. | 6 |
| ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА..... | 9 |
| ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО..... | 15 |
| ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | 16 |
| ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ..... | 17 |
| ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ..... | 22 |
| ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ | 24 |

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

| | |
|--|--------------------|
| Генеральный директор. | — И. Б. Хаметов |
| Главный Инженер Проекта. Инженер отдела генплана | — Е. В. Костерина |
| Инженер отдела генплана | — Н. А. Широносова |
| Инженер дорожного строительства | — Н. Е. Елизарова |

СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

ООО «ДжиЭсПРОжект» ИНН/КПП 6321352559/632101001 ОГРН 1146320012860
445051, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Спортивная, д.45а, оф.7. Тел.: (8482)939898
р/с 40702810212300031445 в ОАО АКБ «Авангард»
к/с 30101810000000000201 БИК 044525201
e-mail: gmst@list.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ РАБОТ № 1355–2017–6321352559–01 ВЫДАНО 02 МАРТА 2017 ГОДА, АССОЦИАЦИЕЙ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» РЕГ.№: СРО–П–042–05112009.

ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка 63:09:0301165:588, расположенного: г Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти **соответствует** ПЗЗ г.о. Тольятти (утв. Решением № 1059 от 24.12.2008г. Думы г.о. Тольятти в ред. от 07.10.2020г.); градостроительному плану земельного участка; заданию на проектирование; документам об использовании земельного участка для строительства, с соблюдением технических условий и договоров на инженерно-технические сети предоставленные Заказчиком; **соответствует** требованиям Федерального закона от 30.12.2009 N 384–ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 N 190–ФЗ (ред. от 31.07.2020); иным действующим нормам и правилам, **в том числе обуславливающим соответствие** существующих и планируемых к размещению объектов взрыво- и пожаробезопасности, а также требованиям: экологических и санитарно-гигиенических норм; безопасной эксплуатации зданий и сооружений; безопасного использования прилегающей к объектам территории.

Главный Инженер Проекта _____

Е. В. Костерина

СОСТАВ ПРОЕКТА

| № | Наименование документа | Гриф | Инв. № |
|---------------------------------|--|------|---------|
| 1. Текстовые материалы | | | |
| 1 | Утверждаемая часть. Пояснительная записка «Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка 63:09:0301165:588 расположенного: г Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти» | - | 1010/20 |
| 2. Графические материалы | | | |
| 1 | Схема расположения элементов планировочной структуры (разбивочный план) М 1:1000. (Ситуационный план) | - | 1010/20 |
| 2 | Схема функционального зонирования М 1:0000. | - | 1010/20 |
| 3 | Схема красных линий; схемы организации улично-дорожной сети микрорайона по этапам строительства М 1:1000. | - | 1010/20 |
| 4 | Схема размещения объектов и сетей инженерной инфраструктуры М 1:1000. | - | 1010/20 |
| 5 | Схема межевания участков М 1:1000. | - | 1010/20 |
| 6 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории | - | 1010/20 |
| 7 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории | - | 1010/20 |
| 3. Электронные материалы | | | |
| 1 | Электронная версия проекта в формате DWG, WORD, JPG | - | 1010/20 |

ВВЕДЕНИЕ

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (далее — Обоснование), реконструкции объектов капитального строительства в границах участка 63:09:0301165:588 расположенного: г Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти предусмотрено для целей установления (изменения) предельных параметров разрешенного строительства в связи с гидрологическими условиями участка.

Рассматриваемый участок имеет площадь – 19261 кв.м

Зона участка, по ПЗЗ г.о. Тольятти, Ц-7 «Полифункциональная зона общественно – производственного назначения».

Согласно Статье 48 ПЗЗ, для торговых объектов находящихся в этой зоне установлено ограничение по площади застройки (макс. % застройки) – 40%.

При этом этажность может составлять до 16 этажей.

Следовательно допустимо строительство объекта площадью:

$$19261 \times 40\% \times 16 = 123270,4 \text{ кв.м}$$

Однако при размещении объектов торговли, по требованиям ПЗЗ, необходимо также руководствоваться Статьей 46 ПЗЗ г.о. Тольятти. В соответствии с п.1.3, данной статьи, площадь участка должна быть не менее 0,02Га (200 кв.м) на 100 кв.м торговой площади. Следовательно в границах участка, при условии выполнения ограничений установленных в ПЗЗ, допустимо строительство объекта с чистой торговой площадью* :

$$19261/2=9630,5 \text{ кв.м.}$$

Однако, магазин, по определению, не может состоять только из торговой площади, есть ещё места общего пользования, склады, подсобки, коридоры, санузлы и т.д. При вышеперечисленные помещения занимают не менее 20% от площади торгового здания, следовательно для полноценного функционирования торговый объект должен иметь площадь не менее:

$$9630,5 \times 1,2 = 11556,6 \text{ кв.м.}$$

Из всего вышесказанного можно сделать однозначный вывод, что в соответствии с действующими регламентами Застройщик обладает возможностью и правом для возведения объекта площадью минимум 11556,6 кв.м, однако это не позволяет сделать ограничение, установленное в статье 48 ПЗЗ г.о. Тольятти, а увеличить этажность не представляется возможным, т.к. участок имеет фактор сезонного подтопления и невозможно достоверно установить несущую способность грунтов основания.

Выводы. Участок относится к потенциально подтопляемым (отчет по инженерно-геологическим изысканиям №2317), что обуславливает отсутствие возможности полноценного его использования – строительства допустимых по ПЗЗ г. Тольятти 2–3х этажных торговых зданий общей площадью 11556,6,0 кв.м.

Работы выполняются на основании договора № 10/10–20, от 10.10.2020г., между собственниками земельного участка с кад №63:09:0301165:588, Рожковым А.И. и Булгаковым С.Б., и Обществом с ограниченной ответственностью «ДжиЭсПРОжект» (Исполнитель), в соответствии с Техническим Задаaniem Заказчика.

Подготовка Обоснования осуществляется для отражения существующих и планируемых элементов планировочной структуры территории земельного участка, установления их предельных параметров и планируемого развития данных элементов.

*– в статье 346.27 Налогового кодекса дано определение площади торгового зала. Это часть магазина или павильона, где расположено оборудование для демонстрации товаров, проведения денежных расчетов и обслуживания покупателей. Сюда относятся площади контрольно-кассовых узлов, рабочих мест обслуживающего персонала и проходов для покупателей. Площадь помещений, в которых не обслуживаются покупатели (административно-бытовые помещения, помещения для приема, хранения товаров и подготовки их к продаже), не относится к площади торгового зала.

Задачами данного Обоснования являются:

- разработка планировочных и инфраструктурных мероприятий по подготовке к комплексному освоению площадки строительства;
- рациональное использование всей площади земельного участка;
- оптимизация в использовании имеющихся, избыточных, мощностей инженерно-технического обеспечения;
- улучшение экономически оправданного использования территории в целях увеличения финансовой, в том числе и налогооблагаемой, отдачи участка;
- создание новых рабочих мест, увеличение занятости;
- устройство, путем реконструкции и нового строительства, современного универсального комплекса отвечающего всем нормативным требованиям.

Обоснование выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 — ФЗ.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области от 25 декабря 2008 г. №496-п;
- Правила Землепользования и застройки городского округа Тольятти;
- СП 4.2.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

В обосновании учитываются основные положения следующих документов:

- Кадастровый план территории в бумажном и электронном виде;
- Топографическая съемка по состоянию на 20.01.20 года. М 1:500;
- Прочие исходные и проектные материалы по разделам проекта.

КРАТКАЯ КЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.

Природные условия характеризуются следующими данными:

- *расчетная зимняя температура воздуха -30°C , абсолютный минимум -45°C ; среднегодовое количество атмосферных осадков колеблется в пределах 327 мм (1957 г.) до 565 мм (1963 г.);*
- *преобладающими ветрами являются ветры юго-западного и южного направлений, в летний период преобладают ветры юго-западного и северо-западного направлений;*
- *средняя скорость ветра колеблется от 4,0 м/сек (в апреле) до 7,0 м/сек*
- *максимальная скорость ветра 20-24 м/с, штормовые ветры с с-ю 20 м/с могут ожидаться 4-5 раз в сезон;*
- *расчетная глубина промерзания грунтов $-1,6$ м, максимальное промерзание грунтов в малоснежные холодные зимы достигает $-1,9$ м.*

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

Планировочное предложение данного документа учитывает специфику района проектирования (близость к существующим и перспективным производственным площадкам), особенности прилегающей застройки и трассировку сложившейся улично-дорожной сети (УДС), а также базируется на природно-планировочных условиях района и прилегающих территорий.

При разработке архитектурно – планировочного решения данной территории учитывались не только природно-климатические, административные и социальные факторы, но и возможность гарантированного обеспечения данного участка сетями инженерно-технического назначения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение).

Основная задача Обоснования – создание объекта общественного назначения отвечающего современным требованиям, который в текущем и перспективном периоде предоставит возможность для качественного обслуживания населения г. о. Тольятти и обеспечит возможность и доступность услуг розничной торговли в планируемом к строительству/реконструкции объекте социально-бытовой инфраструктуры.

Планировочная структура

При разработке обоснования был предложен принцип линейных планировочных решений планируемых к строительству объектов как наиболее соответствующий геометрическим характеристикам земельного участка и зданий на нём расположенных. Определена дорожная сеть, трассы сетей инженерного обеспечения, схемы функционального зонирования, установлены красные линии.

Важным элементом проектного решения является система парковок и озелененных пространств обеспечивающих функционирование проектируемого объекта и его внешнюю эстетику.

Основной принцип планировочной структуры объекта проектирования заключается в формировании его транспортно-планировочного каркаса во взаимосвязи с проходящей с западной стороны, существующей, транзитной магистралью городского масштаба – Автозаводское шоссе.

Основой планировочной структуры проектируемого объекта является обеспечение свободного доступа к нему с западной, восточной и южной стороны, что обеспечивает доступность объекта для всех категорий граждан.

Главными планировочными объектами расположенными на земельном участке являются здания объектов торговли, парковки и пешеходные тротуары.

Все планировочные элементы увязаны в единую концепцию и обеспечивают полноценное функционирование в границах землеотвода.

Функциональное зонирование

Участок, условно, имеет 3 функциональные зоны:

- 1. Зона инженерной и транспортной инфраструктур;*
- 2. Зона размещения объектов торговли;*
- 3. Зона озеленения и благоустройства.*

1. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры предназначена для размещения следующих объектов:

- инженерно-технические (трассы и сооружения сетей инженерно-технического обеспечения);*
- транспортные (парковки и подъездные пути).*

2. Зона объектов торговли предназначена для размещения следующих объектов:

- существующие объекты (торгового, складского и административного назначения);*
- вновь возводимые (перспективные) объекты торгового назначения.*

3. Зона озеленения и благоустройства предназначена для размещения следующих объектов:

- существующие объекты (тротуары и газоны);*
- вновь устраиваемые (перспективные) объекты (тротуары и газоны).*

ПАРАМЕТРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Существующий участок находится в зоне Ц-7 «Полифункциональная зона общественно – производственного назначения», согласно Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти (утв. Постановлением Думы г.о. Тольятти №1059 от 24.12.2008г.

Согласно установленных ограничений на участке допускается размещение объектов торговли с параметрами указанными в Таблице №1.

В целях обеспечения возможности дальнейшего развития территории участка, требуется получить разрешение на отклонение от предельных параметров и установить новые в соответствии с указанными в таблице №1

Таблица №1

Баланс используемой территории

| <i>№№ п/п</i> | <i>Наименование показателей</i> | <i>Единица измерения</i> | <i>Допустимое</i> | <i>Планируемое</i> |
|-------------------|---|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> | <i>4</i> | <i>5</i> |
| <i>1</i> | <i>Территория в границах проектных работ, всего в том числе: объекты торговли</i> | <i>га кв.м</i> | <i>1,9261 16258,0</i> | <i>1,9261 10100,00</i> |
| <i>2.</i> | <i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</i> | <i>%</i> | <i>40%</i> | <i>60%</i> |
| <i>3.</i> | <i>Площадь благоустройства</i> | <i>га</i> | <i>Не регламентируется</i> | <i>0,837</i> |
| <i>4.</i> | <i>Площадь озеленения общего пользования в т.ч на участке КН 63-09-0301165-588</i> | <i>кв.м кв.м</i> | <i>Не регламентируется</i> | <i>>500 66,7</i> |
| <i>5.</i> | <i>Транспортная и инженерно-техническая инфраструктура</i> | <i>кв.м</i> | <i>Не регламентируется</i> | <i>731,3</i> |
| <i>6.</i> | <i>Сооружения инженерно-технического обеспечения</i> | <i>га</i> | <i>Не регламентируется</i> | <i>21,5</i> |

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

Планировочные ограничения

Существующие планировочные ограничения представлены следующими элементами:

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) предприятий, сооружений и иных объектов

Размеры санитарно-защитных зон в графических материалах показаны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция"

Объекты, имеющие санитарно-защитные зоны, и расположенные в границах проектируемой территории, представлены коммунально-бытовыми объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и транспортными коммуникациями, размер СЗЗ определен в соответствии с действующими нормативами. Они сконцентрированы преимущественно периметра участка и образуют локальные зоны инженерно-технического обеспечения.

Различно рода автостоянки и парковки (легкового и грузового транспорта) предусмотрены для обслуживания существующих расположенных в центральной части проектируемой территории. Стоянка личного транспорта посетителей и персонала предусмотрена по периметру существующих объектов и на прилегающих территориях.

Для объектов, расположенных в границах проектируемой территории, должны быть разработаны проекты санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

Система зеленых насаждений и благоустройство

Система озеленения жилой комплексной застройки является важной частью общего архитектурно-планировочного решения. Проектируемая система озеленения направлена на формирование выразительного архитектурного образа и поддержание здоровой экологической обстановки.

Зеленые насаждения включены в единую систему озеленения уже существующих зеленых насаждений (защитные посадки по периметру участка) и проектную систему озеленения, предусмотренную данным проектом.

В проекте планировки предлагается формирование взаимосвязанной системы озеленения основу которой составляют следующие основные элементы: озеленение санитарно-защитных зон сетей, парковок и дорог; «зеленых островков» и цветочных клумб на пешеходных траекториях.

Для устойчивого функционирования территории участка и создания благоприятной для среды исключительно важным является концепция общего, системного, благоустройства. Проектом предусматривается создание комплексного решения состоящего из организации удобной системы подъездов и пешеходных дорожек в сочетании с организацией парковок и контура озеленения территории.

Учитывая природно-климатические условия участка (контрастный континентальный климат, недостаточная увлажненность воздуха в летний сезон, частые сильные ветры зимой), организация данной системы играет ключевую роль для формирования общего благоприятного микроклимата города в целом и рассматриваемого участка в частности.

В проекте большое внимание уделено организации защитной зеленой зоны насаждений вдоль автомагистралей и парковок. Для озеленения со стороны магистралей планируется использование растений, которые обладают высокой степенью устойчивости к вредному воздействию и способны активно влиять на химический состав воздуха, поглощая вредные химические соединения и адсорбируя пыль.

В проекте общая площадь озеленения предусмотрена в размере 0,05 га (в т.ч. 0,0067 га в составе рассматриваемой площадки; остальное в предусматриваемом озеленении существующей УДС г.о. Тольятти, на участках примыкающих к рассматриваемому).

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Структура улично-дорожной сети (УДС) и организация движения транспорта и пешеходов

В основу транспортно-планировочной структуры рассматриваемой территории положены Техническое Задание Заказчика и разработанные проектные материалы.

Одним из основных элементов принятой концепции транспортно-планировочного каркаса является отказ от принципа построения слишком больших междудорожных пространств, опыт функционирования которых показал, что они не отвечают требованиям населения к приемлемой пешеходной доступности, ветрозащите и рациональному использованию отводимой под застройку территории (образование не застраиваемых пустырей).

Опорными элементами улично-дорожной сети, по отношению к рассматриваемому участку, являются существующие основные улицы внутрирайонного значения, Автозаводское и Тимофеевское шоссе.

На участке предусмотрено дальнейшее развитие имеющейся системы парковок в сочетании с организацией пешеходных направлений, связывающих проектируемую территорию в единое пространство с окружающей застройкой, без необходимости транзитного движения.

В существующих поперечных профилях улиц реализована возможность прокладки централизованных коммуникаций, организация уличного освещения, устройство озеленения.

В результате принятых проектных решений площадь проектируемой УДС в пределах намеченных красных линий составит около 9300 кв.м, в т.ч: пешеходная составляющая 2500 кв.м. Достигнутая плотность усовершенствованных покрытий – 48 % от площади участка, свидетельствует о высоком уровне благоустроенности территории, без излишнего уплотнения застройки и вполне соответствует имеющемуся росту автомобилизации населения и широкому развитию озелененных пешеходных направлений.

Транспортная доступность участка обеспечивается наличием существующих дорог общего пользования (Автозаводское и Тимофеевское шоссе), наличием в пешеходной доступности (в радиусе 150 метров) остановок общественного транспорта для маршрутных транспортных средств.

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Основные характеристики системы водоснабжения

Водоснабжение объекта осуществляется от существующих сетей хозяйственно-питьевого водопровода в соответствии с договором №4669 от 17.04.2018г.

Текущий объем водопотребления объекта составляет – 7,48 м³/сут. Проектный – до 12,0 м³/сут.

Для обеспечения системы водоснабжения, с учетом перспективных объектов, реконструкция не потребуется, т.к. существующие сети ДУ 100 обеспечивают необходимый расход (до 25м³ в сутки).

Нормы водопотребления определены в соответствии с требованиями СП 30.13330.2016 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85 (с Поправкой, с Изменением N 1) и составляют:*

- хозяйственно-питьевые нужды – 15 л/сут. на 1-го посетителя;*
- полив зеленых насаждений и посадок –3,0 л/ м² (усовершенствованных покрытий);*
- наружное пожаротушение – 1 пожар по 15 л/сек;*
- внутреннее пожаротушение – 2 струи по 2,5 л/сек;*

Расчетное время тушения пожара принято 3 часа, количество одновременных пожаров –1.

Система В1 хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения объекта принята от закольцованных сетей.

Запитка внутриобъектных сетей хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения осуществляется от существующей сети. Гарантийный напор в сети принят 2,5 кгс/кв.см, которым обеспечивается водоснабжение зданий высотой до пяти этажей включительно.

Для нужд пожаротушения на сетях водоснабжения предусмотрены пожарные гидранты с радиусом действия 150 м. Пожарные гидранты располагаются в колодцах на расстоянии не более 2,5 м от обочины проезжей части дорог. Необходимый напор для тушения пожара создается передвижной пожарной техникой – автонасосами.

Проектируемые магистральные сети хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения выполнены из полиэтиленовых напорных труб по ГОСТ 18599-2011 «питьевая».

Основные характеристики системы водоотведения

На территории участка существует система бытовой канализации.

Водоотведение объекта осуществляется в существующие сет хозяйственно-бытовой канализации в соответствии с договором №4669 от 17.04.2018г.

Текущий объем хоз.бытовых стоков объекта составляет – 7,48 м³/сут.

Бытовая канализация служит для отвода бытовых и близких к ним по составу стоков. На рассматриваемой территории организован централизованный сбор и отвод сточных вод посредством устройства самотечной бытовой канализации со сбросом стоков в общегородские сети г.Тольятти.

Расчетные расходы бытовых стоков определены в соответствии с принятыми нормами водопотребления, с учетом общих коэффициентов неравномерности притока сточных вод. Расход хозяйственно-бытовых стоков на расчетный период освоения территории составит — 12,0 м³/сут

Дождевая (ливневая) канализация

В районе проектирования дождевая канализация отсутствует. В соответствии с принятыми решениями на проектируемой территории запланировано устройство поверхностной сети дождевой (дренажной) канализации. Защищаемая территория с учетом рельефа и протяженности сетей разделена на 2 бассейна сбора вод. В пределах этих бассейнов дождевые стоки (по необходимости) собираются уличными кюветами в лотки и далее по рельефу (проезжей части) утилизируются в общегородскую сеть.

Электроснабжение

Электроснабжение объекта осуществляется в соответствии с договором № 05-40183 от 1 ноября 2017г.

Для обеспечения электроэнергией потребителей расположенных на рассматриваемой территории имеется трансформаторная подстанция №201 с параметрами 2х630кВ, что гарантирует отсутствие необходимости в подведении новых сетей электроснабжения.

Распределение электроэнергии по потребителям предусмотрено по существующим подземными кабельным линиям 0,4кВ от существующей трансформаторной подстанции.

Расчет электрических нагрузок осуществлен по укрупненным показателям, в соответствии с Приложением Н СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Электрические нагрузки проектируемого объекта составят:

- по окончанию строительства — до 500 кВт.

Наружное освещение

Имеющееся техническое решение по наружному освещению отвечает требованиям СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95* (с Изменением N 1)»

При монтаже освещения территории были учтены мощности освещения магистральных улиц ограничивающих участок с запада и востока.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) расположенные в существующих на участке зданиях.

Управление освещением осуществляется по каскадной схеме. ПП включены в схему каскадного управления наружным освещением. Управление на ПП поступает централизованно, от фотоэлементного датчика освещенности.

Основные показатели объекта:

- Категория по освещению — В;
- Средняя яркость покрытия — 0,4кд/м²;
- Средняя горизонтальная освещенность покрытия — 10лк;
- Схема расположения светильников — односторонняя;
- Способ крепления светильников — на фасадах и опорах типа «ОГК»;
- Тип светильников — ЖКУ-100, ЖКУ-70;

- Тип источника света — Днат;
- Примерная длина линии – 5000м;
- Установленная мощность осветительных установок — 15кВт.

Система газоснабжения/теплоснабжения

Газоснабжение объекта осуществляется в соответствии с договором № 45-4-1061-20 от 16 сентября 2019г.

Для обеспечения объектов теплом расположенных на рассматриваемой территории имеется индивидуальная котельная с гарантированной мощностью 1024кВт (0,88 Гкал), что гарантирует отсутствие необходимости в реконструкции имеющихся в наличии сетей газоснабжения и котельной.

Распределение тепла по потребителям предусмотрено по существующим сетям теплоснабжения от теплового пункта размещенного в помещении котельной

Расчет тепловых нагрузок осуществлен по укрупненным показателям, в соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» и МДС 41-4.2000 «Методика определения количеств тепловой энергии и теплоносителя в водяных систе-мах коммунального теплоснабжения».

Тепловые нагрузки проектируемого объекта составят:

- по окончанию строительства — до 1000 кВт (0,88Гкал)

Связь. Телефонизация

Для обеспечения услуг связи предусмотрена прокладка на территорию участка кабеля ВОЛС (воздушная оптоволоконная линия связи).

Телефонная канализация для прокладки оптика-волоконного кабеля предусматривается (при необходимости) по отдельному проекту.

Радиофикация

Обеспечение приема программ радиовещания и оповещения посетителями и персоналом осуществляется посредством эфирного вещания с установкой трехпрограммных громкоговорителей системы оповещения срабатывающих от системы СОиУЭ установленной в каждом здании.

Телевидение

Обеспечение услугами телевидения, при необходимости, будет решаться установкой локальных эфирных и спутниковых антенн.

Санитарное содержание

Санитарное содержание проектируемой территории складывается из комплекса предусматриваемых мероприятий в т.ч.:

- наличием организованных мест сбора ТБО (контейнерных площадок);
- обеспечение доступа обслуживающего транспорта к контейнерным площадкам и сетям инженерного обеспечения;
- обеспечение вывоза ТБО с территории участка в организованном порядке;
- наличие «зеленых зон», предусмотренных для снижения уровня шума и пыли.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 2

| № п/п | Показатели | Единица изм. | Разрешенное | Планируемое |
|-------|--|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Общая площадь участка проектирования | кв.м | 19261,0 | |
| | в т.ч. под застройку | кв.м | 7704,4 | 10100,0 |
| 1.1 | Общая площадь участка под размещение объектов торговли (не менее) | кв.м | 0,02 га на 100 кв. м | 0,02 га на 100 кв. м |
| | Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Одежда» | кв.м | Требуемая – 16258,0 Сущ. – 19261,0 | Требуемая – 16258,0 Сущ. – 19261,0 |
| | Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Мега свет» | кв.м | | |
| | Планируемый объект торговли | кв.м | | |
| 2. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40% | |
| 2.1 | Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Одежда» | % | 40% (сущ. 42,2%) | 55% |
| 2.2 | Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Мега свет» | % | | |
| 2.3 | Планируемый объект торговли | % | +12,8% к сущ. | |
| 3. | Минимальные отступы от границ земельных участков | м | Не регламентируются | |
| 4. | Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для общественных зданий | этаж | 1-16 | 1-16 |
| 5. | Инженерная и транспортная инфраструктура, инфраструктура территории | | | |
| 5.1 | Водоснабжение | | | |
| | Суммарное водопотребление | м ³ /сут. | 7,48 | 12,0 |
| | Используемые источники водоснабжения | | От централизованных сетей | |
| | Водопотребление в среднем на 1 чел. | л/сут. | 15 | 15 |
| 5.2 | Водоотведение | | | |
| | Общее поступление сточных вод | м ³ /сут. | 7,48 | 12,0 |
| | Используемые приемники системы водоотведения | м ³ /сут. | К централизованным сетям | |
| 5.3 | Электроснабжение | | | |
| | – на коммунально-производственные нужды | кВт в час/млн. кВт в год | 300/1,314 | 500/2,19 |
| | Источник покрытия нагрузок | | Сущ. КТП 2х630/6/0,4 | |

| № п/п | Показатели | Единица изм. | Разрешенное | Планируемое |
|-------|---|---------------------------------|-------------|-------------|
| | Потребление на 1 посетителя | кВт в час / тыс. кВт в год | 0,135/0,59 | 0,15/0,657 |
| 5.4 | Газоснабжение (теплоснабжение) | | | |
| | Потребление газа/ Потребность в тепловой энергии | м ³ /час Гкал/час | 80 0,61 | 120 0,88 |
| | Мощность источников тепла (отопительные котлы) | Гкал/час | 0,88 | 0,88 |
| 5.5 | Площадь благоустройства | Га | - | 0,92 |

ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО.

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 – 4 дня против обычных 6 – 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможности прогнозирования последствий.

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

Климатические экстремумы – экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снеготопасы – это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

- Для Самарской области в целом, характерны следующие виды климатических экстремумов:
- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
 - очень сильные и продолжительные дожди;
 - сильные ливни;
 - сильный туман;
 - сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 °С и выше в течение более 5 суток);
 - сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 30 °С и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры

Сильные ветры представляют угрозу:

- нарушением коммуникаций (обрыв линий электропередач и других);
- срывом крыш зданий и выкорчевыванием деревьев.

С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы, смерчи) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев вдоль линий электропередач и газопроводов, инженерный контроль за состоянием кровель и навесных фасадов, своевременное устранение обнаруженных дефектов строительных конструкций.

Интенсивные осадки и снегопады

Интенсивные осадки — сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности — чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз — затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размыв дорог.

Интенсивные снегопады — очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности — чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз — разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

С целью предупреждения ущерба от интенсивных осадков (дожди, снег, паводок) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев вдоль линий электропередач и газопроводов, регулярная уборка снега с проезжих частей, чистка и инженерный контроль за состоянием систем водоотведения, инженерная подготовка территории с учетом возможного подтопления (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

Сильные туманы

Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

С целью предупреждения ущерба от ЧС вызванных туманами целесообразны мероприятия: инженерная подготовка территории с учетом возможного снижения видимости (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

Резкие перепады температур приводят: зимой к появлению наледи и налипанию мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач; летом, к температурным перегрузкам оборудования трансформаторных подстанций. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может

привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 30 С⁰ и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло – и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

В летний период жаркая погода с максимальной температурой воздуха не менее 30 С⁰ и выше в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях энергоснабжения и газоснабжения. Кроме того, в условиях повышенных температур резко увеличивается риск возникновения природных пожаров.

С целью предупреждения ущерба от экстремально низких и высоких температур целесообразны следующие мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев вдоль линий электропередач и газопроводов, регулярная уборка снега с проезжих частей, чистка и инженерный контроль за состоянием систем водоотведения, инженерная подготовка зданий и сооружений (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации материалов и мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

Гидрологические явления (затопления и подтопления)

Основной причиной подтопления являются большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъем уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

С целью предупреждения ущерба от гидрологических явлений целесообразны мероприятия: регулярная уборка и вывоз снега с проезжих частей и застроенных территорий, чистка и инженерный контроль за состоянием систем водоотведения, инженерная подготовка территории с учетом возможного подтопления (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

Геологические опасные явления (землетрясения)

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путем проведения политики повышения уровня осведомленности населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

С целью предупреждения ущерба от землетрясений целесообразны мероприятия: инженерная подготовка территории с учетом возможного землетрясения (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений конструкций, материалов и мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на производственных объектах, транспорте и транспортных коммуникациях.

На упомянутых в данном Обосновании объектах могут возникать различные ситуации приводящие к пожару. Для предотвращения такой ситуации, необходимо при проектировании учесть данную возможность и обеспечить пожарную безопасность в соответствии с действующими нормативами.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии на проектируемой территории (до ликвидации аварии).

Согласно данным ГУ МЧС России по Самарской области, непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. Вблизи проектируемой территории присутствуют потенциально опасные объекты (химпредприятия). Данные объекты подлежат обязательной сертификации промышленной безопасности.

Пожары

Пожары на объектах инженерного обеспечения и в жилом секторе приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера

В качестве мероприятий по защите проектируемой территории от ЧС природного и техногенного характера проектом предусмотрены следующие действия:

- снижение возможных последствий ЧС природного характера – осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле- и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания – устройство и регулярная проверка систем оповещения о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций, аварий которые способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций – систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной и радиосети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для

оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

Мероприятия по гражданской обороне

Согласно СНиП 2.01.51-90, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного химического заражения (зона возможных сильных разрушений).

Согласно учету, на проектируемой территории защитных сооружений для укрытия населения нет.

Организации, отнесенные к категориям по гражданской обороне, вблизи и на участке проекта планировки отсутствуют.

Медицинские учреждения с коечным фондом вблизи участка планировки – есть.

Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов является вопросом местного значения поселения.

Для реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.