

ООО «М-Строй»

муниципальный контракт № 962-дг от 09.10.19

**Проект планировки с проектом межевания территории
квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти**

Том I

Проект планировки территории

Основная часть

**Положения о характеристиках
и очередности планируемого развития территории**

Директор ООО "М-Строй"

Д. А. Фомин

Тольятти 2019

Состав проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
1.	Основная часть	
	<i>текстовые материалы:</i>	
1.1.	Том 1. Положения о характеристиках и очередности планируемого развития территории	
1.2.	<i>графические материалы:</i>	
1.2.1.	Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000
1.2.2.	Разбивочный чертеж красных линий	1:2000
2.	Материалы по обоснованию	
2.1.	<i>текстовые материалы:</i>	
2.1.1.	Том 2. Пояснительная записка	
2.2.	<i>графические материалы:</i>	
2.2.1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10 000
2.2.2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000
2.2.3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000
2.2.4.	Сводный план сетей и объектов инженерно-технического обеспечения	1:2000
2.2.5.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000

Содержание

Содержание.....	3
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства, плотности, параметрах застройки территории и необходимых объектах коммунальной и транспортной инфраструктур	4
1.2 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	7
2. Положения об очередности планируемого развития территории	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	8

Введение

Цели разработки проекта

- выделение элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка настоящей документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных территорий.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства, плотности, параметрах застройки территории и необходимых объектах коммунальной и транспортной инфраструктур

Проектом планировки территории предусматривается формирование жилого микрорайона с обеспечением необходимыми учреждениями социально-культурной сферы: общеобразовательным учреждением на 1400 мест, дошкольным образовательным учреждением на 300 мест, общественными объектами, детскими и спортивными площадками.

Перечень формируемых в проекте планировки территории зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов представлен в табл. 2-1:

Номер зоны	Наименование зоны	Площадь, кв.м
I	Зона дошкольного образовательного учреждения на 300 мест	9912
II	Зона открытых спортивных площадок	2216
III	Зона общеобразовательного учреждения на 1400 мест	26554

В части установления характеристик планируемого развития территории представлены расчетные коэффициенты застройки территории и коэффициенты использования территории, представленные по планируемым зонам застройки в табл.2.1.2.-2:

№п/п	наименование зоны	коэффициент	коэффициент
------	-------------------	-------------	-------------

		застройки территории (K1)	использования территории (K2)
I	Зона дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	0,2	0,5
III	Зона общеобразовательного учреждения на 1400 мест	0,2	0,5

Примечание:

- коэффициент застройки территории определяется как отношение площади застраиваемой территории к площади земельного участка;

- коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади объектов, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

Красные линии, утверждаемые в составе Проекта планировки территории отображены на схемах «Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства». Ширина в красных линиях принимаемых проездов и улиц составляет:

- по ул. 40 лет Октября: 79,4 – 80 м;
- по ул. Земляничная: 16,5 – 50,3 м;
- по безымянному проезду, разделяющему кварталы 14-А и 17-А: 17,2 – 27 м.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются.

Транспортная инфраструктура

Проектом предусматривается устройство проездов и примыканий к участкам планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения. Ширина проезжей части проездов сохраняется в пределах 6 м, сохраняются две полосы движения, тротуары устраиваются шириной 1,5 – 2 м;

Инженерно-техническое обеспечение территории

Водоснабжение

Планируемые объекты капитального строительства местного значения потребуют

увеличения объема на 39,3 м³/сут. на хозяйственно-питьевые нужды.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 0,4 км.

Водоотведение

Канализация хозяйственно-бытовая

Планируемые объекты потребуют увеличения объема принимаемого стока на 39,3 м³/сут. Протяженность планируемых сетей водоотведения – 0,4 км.

Канализация поверхностного стока

Расчетный расход дождевых вод, направляемый на очистные сооружения с вновь осваиваемых территорий составляет 197 л/с. Протяженность планируемых закрытых сетей поверхностного стока – 0,4 км.

Электроснабжение

Существующая воздушная линия 35 кВ перекладывается в кабельном исполнении на всем протяжении, начиная от перекрестка улиц 40 лет Победы, Свердлова и Юбилейной.

Протяженность планируемых линий электроснабжения распределительной сети 0,4 кВ составит 0,5 км, линий освещения – 2,7 км. Перенос воздушных линии электропередачи 6-10 кВ в кабельные – 0,38 км.

Расчет нагрузок электроснабжения проектируемых объектов составляет 488 кВт.

Теплоснабжение

Суммарная тепловая нагрузка проектируемых общественных сооружений составит 2,34 Гкал/час. Протяженность планируемых линий теплоснабжения составит 0,4 км.

Связь

Для обеспечения проектируемых образовательных учреждений проводной телефонной связью предусматривается кабельное подключение к городским телефонным сетям. Общее количество номеров – 25. Протяженность планируемых линий связи составит 0,3 км.

1.2 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Проектом предусматривается сохранение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктур. Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры увеличиваются с 0 до 23,3 мест/1 тыс. жителей применительно к дошкольным образовательным учреждениям и с 0 до 108,7 мест/1 тыс. жителей применительно к общеобразовательным учреждениям.

Фактические показатели территориальной доступности планируемых объектов социальной инфраструктуры составляют:

- до 650 м применительно к общеобразовательному учреждению;
- до 450 м применительно к дошкольному образовательному учреждению.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом не предусматривается выделения очередей развития территории.

3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	29,18	29,18
	в том числе территории:			
	Зона многоэтажной жилой застройки	га/%	22,8/78	21,4/73,3
	Зона коммунально-складских объектов	га/%	1,2/4,1	1,1/3,8
	Территория общего пользования	га/%	0,4/1,4	1,5/5,1
	Зона общественно-деловой застройки	га/%	0,1/0,3	0,08/0,3
	Зона общеобразовательного учреждения	га/%	0/0	2,7/9,3
	Неиспользуемые территории	га/%	3,2/11	0
	Зона дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	га/%	0/0	1,0/3,1
	Зона открытых спортивных площадок	га/%	0/0	0,2/0,7
	Зона элементов благоустройства	га/%	0/0	0,0024/0,01
	Зона трансформаторной подстанции	га/%	0/0	0,01/0,03
	Зона размещение объектов инженерной инфраструктуры	га/%	0/0	0,3/1,1
1.4	Коэффициент застройки	%		
	Зона многоэтажной жилой застройки	%	0,5	0,5
	Зона общественно-деловой застройки	%	0,6	0,6
	Зона образовательных учреждений	%	-	0,2
	Зона универсальной спортивной площадки	%	-	0,1
	Зона коммунально-складских объектов	%	0,02	1,0
	Зона объектов инженерной инфраструктуры	%	0,4	0,4
1.5	Коэффициент плотности застройки	%		
	Зона многоэтажной жилой застройки	%	-	
	Зона общественно-деловой застройки	%	0,6	0,6
	Зона образовательных учреждений	%	-	0,5
	Зона универсальной спортивной площадки	%	-	0,1
	Зона коммунально-складских объектов	%		
	Зона трансформаторной подстанции	%	0,4	0,4
1.6	Из общей территории:			
	- земли муниципальной собственности	- -	1,5	3,6
	- земли частной собственности	- -	23,2	23,2
	нераспределенный земельный фонд	- -	4,5	2,4
2.	Население			

2.1	Численность населения	тыс. чел	9,65	12,68
2.2	Плотность населения	чел / га	434	434
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	264	264
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	10	10
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	264	264
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	- -	0	0
3.6	Новое жилищное строительство		-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Дошкольные образовательные учреждения всего/1000 чел.	мест	0/0	300
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	- -	0/0	1400
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	0/0	0/0
4.5	Аптеки	объект	3	3
4.6	Предприятия розничной торговли - всего/1000 чел.	м ²	2000/158	3600/280
4.7	Предприятия общественного питания - всего/1000 чел.	посад. место	100/7,8	200/15,6
4.8	Предприятия бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	раб. место	10/0,8	26/2
4.9	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	место	0/0	0/0
4.10	Спортивные площадки - всего/1000 чел.	га	0,075/0,06	0,306/0,24
4.11	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	1	1
4.12	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	объект	0	0
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км		
	в том числе:			
	улица местного значения		0,45	0,45
	проезды	- -	5,36	5,55
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	1,5
	в том числе:			
	- троллейбус	- -	-	0,85
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		1560	1560
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м ³ / сут	5,152	5,181

6.2	Водоотведение (хозбыт)	- -	3,81	3,849
	Водоотведение (поверхностный сток)	м3/с	0,955	1,152
6.3	Электропотребление	кВт	8369	8877
6.4	Расход газа	млн. м3 / год	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	36,64	38,97
6.6	Абоненты городской телефонной сети	тел. номера	4250	4275
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3 /год	13,95	14,24
	в том числе утилизируемых	- -	13,95	14,24
6.8	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.9	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Озеленение территорий общего пользования	га	7,5	8,5
7.3	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-