

ООО «Проджэкт Мейкерс»

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

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

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**296/15-ПП**

**Том 1**

Тольятти 2015



**PROJECT MAKERS**

ООО «Проджэкт Мейкерс»

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

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

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**296/15-ПП  
Том 1**

Директор

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта

Тольятти 2015



**PROJECT MAKERS**



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

**1. Основание для разработки проекта**

Проект планировки территории квартала № 14А, ограниченного с северо-запада – магистраль непрерывного движения Н-21 (ул. 40 лет Победы), примыкающая к юго-восточной границе существующей планировочной зоны (кварталы 14, 17); с юго-востока – лесной массив, простирающийся до берега реки Волги; с юго-запада – территория застройки жилого массива; с севера-востока - территория застройки жилого массива, г. Тольятти, Самарской области.

Проект разработан ООО «Проджэкт Мейкерс» на основании договора № 12/ЛД-060/15 от 16.02.2015 г., технического задания на разработку проекта планировки, утвержденного руководителем УАиГ 10.01.2014 г., Постановления мэра г.о.Тольятти №1506-п/1 от 14.05.2014 г.

**2. Существующее положение**

**2.1. Современное использование территории**

На проектируемой территории на начало проектирования в рамках ранее утвержденного проекта планировки были построены три семиэтажных жилых дома № 47, 47а, 47б и один 16-ти этажный жилой дом № 49а по ул.40 лет Победы, трансформаторные подстанции, канализационные напорные станции, выполнены проезды, подземные коммуникации для обслуживания этих домов, благоустройство территории.

В настоящее время часть территории используется под открытые автостоянки со вспомогательными зданиями и сооружениями временного характера, которые подлежат демонтажу; ведется строительство жилых домов поз.Л6.1, Л1.2-МАГ, Л1.3-МАГ, Л1.4-МАГ, Л4.1, Л4.6, Л6.5.

По территории проектирования проходит ЛЭП 6кв, которая подлежит демонтажу.

В западной части на границе с территорией застройка ограничена, так как вдоль границы проходит ЛЭП 6кв, 10кв, 35кв и теплотрасса.

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

Территория, предназначенная под строительство квартала 14А, практически не благоустроена, в целом не озеленена.

**2.2. Объекты культурного наследия и памятники истории**

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


						<b>2520-14А-ППТ-ПЗ</b>	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

### 3. Градостроительный регламент

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059 (в редакции Решения Думы г.о.Тольятти № 360 от 18.06.2014 г.) проектируемая территория определена как зона Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

### 4. Проектное предложение

Проектирование квартала ведется в границе красных линий, разработанных и утвержденных Постановлением мэра г.о.Тольятти № 2325-п/1 от 17.08.2012 г. в составе проекта планировки территории 2113-14А, выполненного ОАО «Гипрогор» в 2007 г. В начале работы было проведено исследование, позволившее определить более оптимальную организацию жилой среды и общественных пространств.

#### 4.1. Архитектурно-планировочные решения.

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

Основная магистральная улица застраивается 14-25 этажными жилыми домами с объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями, магазинами, кафе и предприятиями различного назначения в 1-х этажах и в отдельно-стоящих зданиях. Жилые зоны, удаленные от магистральной улицы, застраиваются 5-25 этажными жилыми домами. Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными дворами.

В связи с необходимостью организации единого центра культурной, деловой и коммерческой активности, с учетом потребностей жителей уже освоенных смежных территорий, на территории квартала предусматривается размещение торгово-развлекательного центра «Торговый комплекс» в одном отдельном унифицированном здании. «Торговый комплекс» предусматривает, кроме объектов торговли, размещение объектов банковских и страховых услуг, размещение объектов общественного питания и бытового обслуживания, размещение объектов развлечений (в т.ч. культуры и спорта). В целях обеспечения пешеходной и транспортной доступности «Торговый комплекс» планируется разместить в центре проектируемой территории. В проекте принято решение выделить территорию единого торгово-развлекательного центра в отдельную зону Ц-5 (зона объектов торговли).

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

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

В пределах всего квартала предусматривается организация автомобильных стоянок.

В западной части на границе территории застройка ограничена, так как вдоль границы проходит ЛЭП 6кв, 10кв, 35кв и теплотрасса. Эту зону предлагается использовать для проезда и организации открытой стоянки легкового транспорта, а также для прокладки и эксплуатации магистральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения.


						<b>2520-14А-ППТ-ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		5

#### 4.2. Зонирование

В проекте предусмотрено зонирование территории квартала:

- на зону многоэтажной жилой застройки (Ж-4), которая включает в себя объекты жилой застройки и объекты обслуживания, размещение которых связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей в сфере общественного использования и предпринимательства (в т.ч. объекты образования, здравоохранения, торговли и др.);
- на зону объектов торговли (Ц-5).

#### 4.3. Сооружения и устройства для хранения транспортных средств.

В проекте произведен расчет и предусмотрено размещение автостоянок, предназначенных:

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

#### 4.4. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов с учетом норм СНиП 35-01-2001, а именно:

- устройство пандусов крылец главных входов в жилые и общественные здания для инвалидов колясочников;
- ширина дорожек при двухстороннем движении инвалидов на колясках не менее 1.8 метра;
- покрытие проездов и тротуаров выполнено из мелкозернистого асфальтобетона на щебеночном основании;
- при устройстве покрытия из плитки, толщина швов между плитками предусматривается не более 0,015м;
- на площадке для временной парковки легковых машин предусмотрены места 3,6м x 6,00м для парковки автотранспорта МГН;
- в местах пересечения тротуаров и проезжих частей организовано понижение бордюрного камня;
- при озеленении вдоль пешеходных тротуаров применены кустарники и деревья неядовитых пород, не имеющих шипов и колючек;
- пешеходные тротуары разработаны с учетом установки скамеек и других элементов малых архитектурных форм.


						<b>2520-14А-ППТ-ПЗ</b>	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

4.5. Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований.

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

Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов, а именно:

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

4.6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

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

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

4.7. Благоустройство и озеленение

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

4.8. Инженерное обеспечение

4.8.1. Организация рельефа

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

4.8.2. Сводный план инженерных коммуникаций

Согласно проекту на территории предусмотрено устройство следующих инженерных коммуникаций:


						<b>2520-14А-ППТ-ПЗ</b>	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

- сети водоснабжения (магистральные сети, внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов),
- сети бытовой и ливневой канализации (магистральные сети, внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов, канализационные напорные станции),
- сети электроснабжения (внутриквартальные сети (6 кВ, 10 кВ), домовые сети (0,4 кВ), трансформаторные подстанции) и электроосвещения (внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов),
- сети теплоснабжения (в том числе магистральные сети, внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов),
- сети канализации связи и сети связи (в том числе внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов).

Прокладка трубопроводов и кабельных линий, а также присоединение проектируемых сетей к существующим коммуникациям, будут выполнены в соответствии с материалами проектной документации на вышеперечисленные сети и техническими условиями от организаций-владельцев инженерных коммуникаций в районе застройки квартала № 14 А.


							<b>2520-14А-ППТ-ПЗ</b>	Лист
								8
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата			



## 5. Территориальный баланс и технико-экономические показатели

### Расчет основных показателей застройки

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

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

В границах проектируемой территории сформированы земельные участки для строительства жилых домов, учреждений и предприятий обслуживания, сооружений для хранения автомобилей. Отдельно сформирована территория, необходимая для организации инженерной и транспортной инфраструктуры (магистральные и внутриквартальные инженерные сети, внутриквартальные проезды, автомобильные стоянки), благоустройства и озеленения территории, планируемая к освоению в рамках комплексной застройки квартала.

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

Территория жилого квартала	565 528 кв.м.
Коэффициент плотности застройки по кварталу (брутто)	1,4
Площадь всех надземных этажей зданий, не более	791 740 кв.м.
Площадь всех надземных этажей жилых зданий, не более	731 460 кв.м.
Площадь жилых помещений зданий, не более	472 463 кв.м.

По отдельным земельным участкам коэффициент плотности застройки варьируется от 1,0 до 3,9.


						<b>2520-14А-ППТ-ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата		9

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

При осуществлении комплексной застройки земельных участков в пределах территории квартала 14А, организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения осуществляется не только на территории непосредственно жилых домов, но и на соседних участках в пределах территории квартала. Также организована отдельная территория для строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры квартала, не входящая в площадь территории жилых домов.

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

Соотношение площади всех земельных участков, на которых планируется осуществить строительство жилых домов к площади всех жилых помещений, планируемых к строительству на этих участках, составляет 0,64, что соответствует предельным показателям, установленным Правилами землепользования и застройки г.Тольятти.

Общая площадь участков под объекты жилой застройки, м <sup>2</sup>	310801	Общая площадь жилых помещений объектов жилой застройки	472 463	минимальная площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	0,66
Общая площадь участков под строящиеся и перспективные объекты жилой застройки, м <sup>2</sup>	283761	Общая площадь жилых помещений строящихся и перспективных объектов жилой застройки	443 377	минимальная площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	0,64
Общая площадь участков под существующие объекты жилой застройки, м <sup>2</sup>	27040	Общая площадь жилых помещений существующих объектов жилой застройки	29086	минимальная площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	0,93

На отдельных земельных участках этот коэффициент варьируется от 0,36 до 1,63.

В соответствии с п.16 ст.17 ПЗиЗ, в рамках данного проекта планировки планируется уточнение установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства для образованных земельных участков.


## ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	объекты	нормируемые показатели по участкам			
				жилой застройки			прочей застройки
				общая площадь жилых помещений не более, м <sup>2</sup>	минимальная площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	максимальный коэффициент плотности застройки	
существующая застройка	63:09:0101183:3701	7558	Объекты жилой застройки	6868	1,10		
существующая застройка	63:09:0101183:3698	7187	Объекты жилой застройки	6868	1,05		
существующая застройка	63:09:0101183:3697	7342	Объекты жилой застройки	6868	1,07		
территория ООО "СовДел"	63:09:0101183:0526	4120	Объекты жилой застройки	8420	0,638	3,1	
	63:09:0101183:0040	1249					
существующая застройка	63:09:0101183:0525	4953	Объекты жилой застройки	8482	0,58		
1	63:09:0101183:6015	6661	Объекты жилой застройки	10500	0,63	2,6	
1А	63:09:0101183:3700	5793	Объекты здравоохранения				поликлиника на 550 посещений в смену
2	63:09:0101183:6016	4245	Объекты жилой застройки	8400	0,51	3,4	
3	63:09:0101183:6017	5191	Объекты жилой застройки	8400	0,62	2,8	
4	63:09:0101183:6018	106	Объекты коммунального обслуживания				

**2520-14А-ППТ-ПЗ**

Лист

11

Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата
------	--------	------	---------	---------	------

5	63:09:0101183: 6019	4415	Объекты жилой застройки	8400	0,68	2,5	
5A	63:09:0101183: 3700	1289					
6	63:09:0101183: 6020	8036	Объекты образования и просвещения				дошкольное образовательное учреждение на 230 мест
6A	63:09:0101183: 3700	189					
7	63:09:0101183: 6021	2744	Объекты для хранения автотранспорта				
8	63:09:0101183: 6022	4750	Объекты жилой застройки	9950	0,48	2,9	
9	63:09:0101183: 6023	3237	Объекты для хранения автотранспорта				
10	63:09:0101183: 6024	5628	Объекты жилой застройки	9950	0,57	2,4	
11	63:09:0101183: 6025	5648	Объекты жилой застройки	9950	0,57	2,4	
12	63:09:0101183: 6026	177	Объекты коммунального обслуживания				
13	63:09:0101183: 6027	7062	Объекты жилой застройки	9950	0,71	1,9	
14	63:09:0101183: 6028	204	Объекты коммунального обслуживания				
15	63:09:0101183: 6029	3210	Объекты для хранения автотранспорта				
16	63:09:0101183: 6030	3914	Объекты жилой застройки	9950	0,39	3,5	
17	63:09:0101183: 6031	4075	Объекты жилой застройки	2500	1,63	1,0	
18	63:09:0101183: 6032	1662	Объекты для хранения автотранспорта				
18A	63:09:0101183: 3700	1669					
19	63:09:0101183: 6033	5504	Объекты образования и просвещения				дошкольное образовательное учреждение на 156 мест
19A	63:09:0101183: 3700	1076					


Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата

**2520-14А-ППТ-ПЗ**

20	63:09:0101183: 6034	33519	Объекты жи- лой застройки	40000	0,99	1,7	
20А	63:09:0101183: 3700	1636					
20Б	63:09:0101183: 6054	4284					
21	63:09:0101183: 6035	8767	Объекты жи- лой застройки	18700	0,50	2,8	
	63:09:0101183: 0042	498					
22	63:09:0101183: 6036	3919	Объекты об- служивания жилой за- стройки				
23	63:09:0101183: 6037	9187	Объекты жи- лой застройки	23950	0,38	3,6	
24	63:09:0101183: 6038	2127	Объекты жи- лой застройки	18700	0,67	2,1	
27	63:09:0101183: 6041	8479					
39	63:09:0101183: 6053	1960					
25	63:09:0101183: 6039	120	Объекты ком- мунального обслуживания				
26	63:09:0101183: 6040	1994	Объекты об- служивания жилой за- стройки				
28	63:09:0101183: 6042	5247	Объекты об- служивания жилой за- стройки				
29	63:09:0101183: 6043	9691	Объекты жи- лой застройки	23950	0,40	3,4	
30	63:09:0101183: 6044	174	Объекты ком- мунального обслуживания				
31	63:09:0101183: 6045	1964	Объекты об- служивания жилой за- стройки				
32	63:09:0101183: 6046	5806	Объекты жи- лой застройки	9621,6	0,60	2,4	
33	63:09:0101183: 6047	6217	Объекты жи- лой застройки	9613,3	0,65	2,2	


34	63:09:0101183: 6048	108	Объекты коммунального обслуживания		-	-	-
35	63:09:0101183: 6049	6749	Объекты жилой застройки	9647,5	0,70	2,0	
36	63:09:0101183: 6050	19916	Объекты жилой застройки	14268,2	1,40	1,2	
37	63:09:0101183: 6051	11964	Объекты жилой застройки и объекты для хранения автотранспорта	21850	0,55	2,6	
		1930					
38	63:09:0101183: 6052	104	Объекты коммунального обслуживания		-	-	-
40	63:09:0101183: 6054	113544	Объекты инженерной инфраструктуры; объекты транспортной инфраструктуры, благоустройство и озеленение инфраструктуры (в т.ч. гостевые парковки для объектов жилой застройки)				территория под благоустройство, озеленение, организацию транспортной и инженерной инфраструктуры и обеспечение прохода, проезда
40А	63:09:0101183: 3700	22091					
41	63:09:0101183: 6055	3882	Торговые центры (торгово-развлекательные центры)				Объект общей площадью ориентировочно 70 000 кв.м.
42	63:09:0101183: 6056	86662					
43	63:09:0101183: 6057	1410					
44	63:09:0101183: 6058	188					
45	63:09:0101183: 6059	2894	Объекты обслуживания жилой застройки				
46	63:09:0101183: 6060	7222	Объекты жилой застройки	18700	0,55	2,5	
59	63:09:0101183: 6073	2092					
71	63:09:0101183: 6085	996					
47	63:09:0101183: 6061	4089	Объекты обслуживания жилой застройки				




Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата

**2520-14А-ППТ-ПЗ**

Лист

14

48	63:09:0101183: 6062	3995	Объекты для хранения автотранспорта				
49	63:09:0101183: 6063	8058	Объекты образования и просвещения				дошкольное образовательное учреждение на 320 мест
52	63:09:0101183: 6066	3335					
50	63:09:0101183: 6064	135	Объекты коммунального обслуживания				
51	63:09:0101183: 6065	3803	Объекты обслуживания жилой застройки				
53	63:09:0101183: 6067	6700	Объекты жилой застройки	18700	0,36	3,9	
54	63:09:0101183: 6068	2994	Объекты обслуживания жилой застройки				
55	63:09:0101183: 6069	4000	Объекты для хранения автотранспорта				
56	63:09:0101183: 6070	7333	Объекты жилой застройки	18700	0,39	3,5	
57	63:09:0101183: 6071	2944	Объекты жилой застройки	3400	0,87	1,9	
58	63:09:0101183: 6072	126	Объекты коммунального обслуживания				
60	63:09:0101183: 6074	9739	Объекты жилой застройки	9950	0,98	1,4	
61	63:09:0101183: 6075	10104	Объекты жилой застройки	9950	1,02	1,4	
62	63:09:0101183: 6076	172	Объекты коммунального обслуживания				
63	63:09:0101183: 6077	16930	Объекты образования и просвещения				общеобразовательное учреждение (на 1820 мест)
64	63:09:0101183: 6078	16747					




Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата

**2520-14А-ППТ-ПЗ**

Лист

15





## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ БАЛАНС

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
<b>1.1</b>	<b>Расчетная площадь участка в границах проектирования:</b>		<b>65,7670</b>
1.1.1	Территория в пределах красных линий, в том числе: -территория ЗАО «ФСК «Лада-Дом» -территория существующей жилой застройки; -территория застройки существующими коммунальными объектами; - территория ООО «СовДел».	га	65,6421  62,4927 2,7040 0,0334  0,4120
1.1.2	Территория за пределами красных линий, в том числе: - территория ООО «СовДел»		0,1249
<b>1.2</b>	<b>Расчетная площадь участка в границах проектных работ, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>65,7670</b>
1.2.1	Территория (зона) планируемого размещения объекта «Торговый комплекс»	га	9,2142
1.2.2	Территория жилого квартала (зона планируемого размещения объектов жилой застройки и объектов, предназначенных для обслуживания жилой застройки (в т.ч. с целью общественного использования объектов капитального строительства, с целью предпринимательства) (Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки) в том числе:  - участки дошкольных учреждений и общеобразовательных школ	га	56,5528  5,9875
<b>1.3</b>	<b>Территория жилого квартала, в том числе:</b>	<b>га / %</b>	<b>56,55/ 100</b>
1.3.1	Площадь застройки зданий и сооружений не более	га / %	22,62 / 40
1.3.2	Площадь проездов не более	га / %	19,79/ 35
1.3.3	Площадь зеленых насаждений не менее	га / %	14,14/ 25


Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
<b>1.</b>	Территория		
1.1.	Площадь в границах проектных работ,	га	65,7670
	в том числе территории:		
	- проектируемой жилой зоны (территория жилого квартала с объектами первичного обслуживания)	га	56,5528
	- проектируемой зоны объектов торговли (территория «Торгового комплекса»)	га	9,2142
<b>2.</b>	<b>Показатели по жилому кварталу (брутто)</b> (с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, автомобильных стоянок, зеленых насаждений и других объектов благоустройства)		
	<b>Население</b>		
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	18,172
	Плотность населения	чел. / га	311
	<b>Жилищный фонд</b>		
	общая площадь жилых помещений	м <sup>2</sup>	472 463
2.2.	в том числе:		
	- существующий жилой фонд (жилые дома № 47, 47а, 47б, 49а по ул.40 лет Победы)	м <sup>2</sup>	29 086
	- новое жилищное строительство	м <sup>2</sup>	443 377
2.3.	Площадь застройки зданий и сооружений, не более	га / %	22,6211 / 40
2.4.	Площадь всех этажей зданий и сооружений в надземных этажах, не более	м <sup>2</sup>	791 740
2.5.	Коэффициент застройки жилого квартала		0,4
2.6.	Коэффициент плотности застройки жилого квартала		1,4