

ООО «М-Строй»

муниципальный контракт № 1163-дг от 09.12.15

**Проект планировки с проектом межевания территории,
ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и
границей городского леса в Центральном районе г. Тольятти**

Том I

Проект планировки территории

Основная часть

**Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о
характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и
параметрах застройки территории и характеристиках развития систем
транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых
для развития территории**

Директор ООО "М-Строй"

И.П. Мерзляков

Тольятти 2016

Состав проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
1.	Основная часть	
	<i>текстовые материалы:</i>	
1.1.	Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	
1.2.	<i>графические материалы:</i>	
1.2.1.	Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:2000
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	1:2000
2.2.4.	Схема размещения сетей и сооружений водоснабжения	1:2000
2.2.5.	Схема размещения сетей и сооружений канализации	1:2000
2.2.6.	Схема размещения сетей и сооружений электроснабжения	1:2000
2.2.7.	Схема размещения сетей и сооружений связи	1:2000
2.2.9.	Схема размещения сетей и сооружений тепло- и газоснабжения	1:2000
2.2.10.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000
2.2.11.	Схема обеспечения пожарной безопасности	1:25 000
2.2.12.	Схема организации защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и проведения мероприятий по гражданской обороне	1:2000
2.2.13.	Эскиз застройки	1:2000

Содержание

1. Функционально-планировочная организация территории	5
2. Социально-экономическое развитие	9
2.1 Численность и занятость населения	9
2.2 Жилищный фонд	9
2.3. Развитие объектов социально-культурной сферы и общественных территорий.....	10
3. Транспортная инфраструктура	11
4. Инженерно-техническое обеспечение территории	12
4.1. Водоснабжение	12
4.2. Водоотведение	12
4.3. Электроснабжение	13
4.4. Газоснабжение	13
4.5. Теплоснабжение	13
4.6. Связь	14
5. Санитарная очистка	14
6. Инженерная подготовка территории.....	14
7. Мероприятия по улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды .	14
8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	16

Введение

Настоящий «проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей городского леса в Центральном районе г. Тольятти» (далее по тексту – «Проект планировки территории» и «Проект межевания территории») разработан на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 21.06.2016 г. № 1955-п/1 «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей городского леса в Центральном районе г. Тольятти».

Генеральным проектировщиком по данному проекту в соответствии с муниципальным контрактом № 1163-дг от 09.12.15 г. является ООО «М-Строй», г. Тольятти.

Общая площадь в границах проектирования составляет 83,7 га.

Стоящие на учете в Государственном кадастре недвижимости земельные участки в границах настоящего Проекта, а также смежные с ними, имеют категорию земель «земли населенных пунктов» и виды разрешенного использования согласно действующим правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти.

В границах рассматриваемого участка, а так же на смежных территориях объекты культурного наследия отсутствуют.

Проект выполнен на геодезической основе, подготовленной ООО «Роспроект» (г. Тольятти) масштаба 1:2000 в 2016 г.

Исходный год разработки Проекта планировки территории– 2015-й.

Проект планировки территории выполнен на расчетный срок - 2025 г. без выделения очередей освоения.

Цели разработки проекта

- обеспечение устойчивого развития территории;
- обеспечение выполнения положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа Тольятти;
- выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, включая красные линии, дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

1. Функционально-планировочная организация территории

В части функционального зонирования предусматривается детализация и уточнение решений по функциональному зонированию проекта генерального плана города.

В пределах северной (застроенной) части предусматривается реконструкция недостроенного семиэтажного стационара родильного отделения в жилой комплекс площадью 7 тыс. кв. м. Также предусматривается реконструкция МУЗ городского округа Тольятти «Городская детская больница №1». Тольяттинский пансионат для ветеранов труда и база ставропольского лесхоза не имеют собственного зарегистрированного земельного участка, для их формирования в Проекте межевания территории предусматривается выделение соответствующих зон (№№ 21 и 20 соответственно) на Чертеже планировки территории.

В пределах застроенной жилой зоны предусматривается достройка и реконструкция сети тротуаров, позволяющая осуществлять пешеходные сообщения без движения по проезжей части.

В пределах центральной (незастроенной) части проектируемой территории предусматривается формирование многофункциональной жилой зоны, в состав которой помимо жилых кварталов войдут локальный общественный центр, где вокруг формируемой площади запланированы многофункциональный торговый комплекс, культурно-развлекательный и физкультурно-оздоровительный. Вдоль границы жилой зоны со стороны ул. Лесной предусматривается строительство двух административно-торговых комплексов.

Планировка и конфигурация формируемой жилой зоны задается створами прилегающих с восточной стороны ул. Лесной основных улиц Центрального района (с севера на юг): Карла Маркса, Шлютова, Садовой, Чапаева, Горького, Октябрьской. Продолжение данных улиц в планировке формируемой жилой зоны обеспечит преемственность планировочной структуры Центрального района, формирование динамичных по форме и сомасштабных по размерам сложившейся застройки кварталов, организацию прямых просматриваемых выходов к массиву городского леса.

Вдоль границы городских лесов в пределах территориальной зоны Р-1 предусмотрена организация единой, вытянутой в меридиональном направлении, рекреационной зоны - бульвара, также частично выполняющей функции жилых дворов – в пределах рекреационной полосы напротив массивов жилой застройки размещаются площадки для игр детей и отдыха взрослых. При этом рекреационная зона предусматривается пешеходной – жители соседних кварталов безопасно перемещаются в пределах рекреационной зоны, пользуясь всей инфраструктурой сообщества. Такое решение так же позволяет организовать безопасные пешеходные коммуникации от всех проектируемых жилых кварталов общеобразовательной школе и детскому саду. Ближе к границе городского леса предусмотрена центральная пешеходная дорога шириной 6 м, которая продлевается в северном направлении до ул. Тимирязева, а в южном – до ул. Родины, а также имеет ответвление в восточном направлении в створе ул. Шлютова с выходом на эту улицу. Часть пешеходной дороги выделяется под двухполосную велодорожку шириной 3 м. Общая площадь формируемого бульвара – 7,04 га.

На примыкающем к ул. Лесной земельном участке 63:09:0331167:1289 предусматривается выставочный зал (площадка №22).

В южной части проектируемой территории на участке, свободном от застройки (зона №1) предусматривается размещение многоэтажного офисного комплекса, который явится пространственной доминантой у пересечения главных улиц района – Лесной и Комсомольской. Так же к северо-западу от интерната №5 предусматривается небольшая

универсальная спортивная площадка (зона № 26).

В части реализации мероприятий генерального плана города настоящим Проектом предусматривается размещение следующих объектов капитального строительства:

- 1) дошкольные образовательные учреждения предусматриваются в количестве двух: на 200 и 250 мест каждое (зоны № 5 и № 11);
- 2) образовательное учреждение общего образования на 800 мест предусматривается в пределах зоны №10;
- 3) офис врача общей практики предусматривается в составе физкультурно-оздоровительного комплекса, зона № 18;
- 4) аптечная организация, магазин продовольственных товаров и магазин непродовольственных товаров размещаются в многофункциональном торговом комплексе, зона №15 (торговая площадь, разрешенная Правилами землепользования и застройки – до 2 тыс. кв. м);
- 5) культурно-развлекательный центр с кинозалом, а так же дополнительные сопутствующие объекты размещаются в культурно-развлекательном комплексе, зона № 16;
- 6) для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса предусмотрены зона размещения ФОКа № 18 (при этом ФОК предусматривается многофункциональным объектом, в состав которого входит бассейн);
- 7) организации бытового обслуживания (прачечные, приемные пункты химчисток, ателье, ремонт обуви и т.п.) располагаются в многофункциональном торговом комплексе, зона № 15;
- 8) бани располагаются в составе ФОКа, зона № 18.
- 9) организации общественного питания (ресторан, кафе, бар, столовая, закусочная и т.п.) предусматриваются при всех планируемых общественных объектах:
 - многофункциональный торговый комплекс, зона № 15;
 - культурно-развлекательный комплекс, зона № 16;
 - физкультурно-оздоровительный комплекс, зона № 18;
 - торгово-офисный комплекс, зона № 3;
 - торгово-офисный комплекс, зона № 24;
 - офисный комплекс, зона № 8;
- 10) отделение связи предусматриваются при многофункциональном торговом комплексе, зона № 15;
- 11) кредитные организации предусматриваются при административных и общественных объектах:
 - многофункциональный торговый комплекс, зона № 15;
 - офисный комплекс, зона № 1.

Площади формируемых в Проекте планировки территории зон по типам представлены в таблице 2.1 – 1.

Таблица 2.1 – 1. Площади формируемых зон

Наименование показателей	Единица измерения	Площади формируемых зон, га
--------------------------	-------------------	-----------------------------

размещения жилых домов	га	12,9934
размещения образовательных учреждений	га	3,725
размещения общественных и административных объектов	га	7,2934
размещение объектов рекреации, скверов и зеленых насаждений	га	1,5739
размещение коммунально-складских объектов	га	4,562
территория общего пользования	га	28,1587

Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

В части установления характеристик планируемого развития территории представлены расчетные коэффициенты застройки территории и коэффициенты использования территории, представленные по планируемым зонам застройки.

Полный перечень формируемых в проекте планировки территории зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов и параметров из застройки представлен в табл. 2.1-2.

Таблица 2.1-2. Перечень формируемых зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов

Номер зоны	Наименование зоны	Площадь зоны, кв.м.	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь зданий, кв.м	Коэффициент застройки территории (K1)	Коэффициент использования территории (K2)
1	размещение офисного комплекса	9104	2046	22830	0,3	3,5
2	размещение 5-8 этажных жилых домов	19847	6344	25732	0,5	1,6
3	размещение торгово-офисного комплекса	4368	1961	9805	0,6	3,0
4	размещение 5-8 этажных жилых домов	5333	1526	8453	0,5	1,6
5	размещение дошкольного образовательного учреждения на 200 мест	7000	870	2610	0,2	0,6
6	размещение 5-8 этажных жилых домов	8826	2342	12430	0,5	1,6
7	размещение 5-8 этажных жилых домов	21902	8745	25675	0,5	1,6
8	размещение торгово-офисного комплекса	4721	1730	8650	0,6	3,0
9	размещение 5-8 этажных жилых домов	13604	4532	17452	0,5	1,6
10	размещение общеобразовательного учреждения на 800 мест	21500	2027	6081	0,15	0,4

11	размещение дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	8750	1045	3090	0,2	0,6
12	размещение 5-8 этажных жилых домов	18178	7434	22031	0,5	1,6
13	размещение 5-8 этажных жилых домов	17757	7953	22187	0,5	1,6
14	размещение зеленых насаждений и элементов благоустройства	1598	-	-	-	-
15	размещение многофункционального торгового комплекса	7586	2284	6852	0,6	1,8
16	размещение культурно-развлекательного комплекса	8439	2110	6330	0,5	1,5
17	размещение сквера	4652	-	-	-	-
18	размещение физкультурно-оздоровительного комплекса	11098	3509	7018	0,5	1,5
19	размещение объектов инженерной инфраструктуры	220	-	-	-	-
20	зона базы ставропольского лесхоза	45400	4516	4516	0,3	0,3
21	зона Тольяттинского пансионата для ветеранов труда	23948	3700	10213	0,15	0,43
22	размещение выставочного зала	433	300	300		
23	размещение зеленых насаждений и элементов благоустройства	1466	-	-	-	-
24	размещение зеленых насаждений и элементов благоустройства	4757	-	-	-	-
25	размещение зеленых насаждений и элементов благоустройства	3266	-	-	-	-
26	размещение универсальной спортивной площадки	3237	397	794	0,2	0,3
27	размещение 7 этажного дома	6700	780	7020	0,5	1,6
28	размещение 9 этажного жилого дома	17787	2759	10863	0,5	1,6

Примечание:

- указанные площади планируемых объектов являются расчетными согласно эскизу застройки территории и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования;
- 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.

Застроенная часть территории, а так же участки, на которые получены разрешения на строительство и на момент подготовки Проекта на которых ведется строительство, строительных изменений объектов капитального строительства по Проекту не получает, зоны размещения объектов капитального строительства и иных объектов не устанавливаются, исключение составляет зона базы ставропольского лесхоза и Тольяттинского пансионата для ветеранов труда, поскольку для установления в Проекте межевания территории границ их земельных участков требуется предварительное выделение зон из размещения.

Также согласно перечню мероприятий генерального плана города предусматривается реконструкция МУЗ ГО Тольятти «Городская детская больница №1».

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

- по Автозаводскому ш.: 81 – 120 м;
- по ул. Лесной: 32 – 50 м;
- по проектируемым местным улицам и проездам: 17 – 25 м;

2. Социально-экономическое развитие

2.1 Численность и занятость населения

В настоящее время на территории рассматриваемого участка проживающее население ориентировочно составляет 4,982 тыс. чел.

Исходя из площади проектируемого жилищного фонда на проектируемом участке, численность постоянно проживающего населения определена в новом жилом фонде определена в 4,392 тыс. чел. Таким образом, общее количество населения с учетом вводимого жилья составит 9,374 тыс. чел.

2.2 Жилищный фонд

В соответствии с планировочным решением проекта планировки на территории планируется разместить жилые комплексы 5 – 8-этажных домов. Общая площадь жилищного фонда в намеченных к строительству в строениях составит 131,76 тыс. кв. м.

2.3. Развитие объектов социально-культурной сферы и общественных территорий

На проектируемой территории будут дополнительно размещены следующие объекты:

- дошкольное образовательное учреждение на 200 мест (зона № 5);
- дошкольное образовательное учреждение на 250 мест (зона № 11);
- общеобразовательное учреждение на 800 мест (зона № 10);
- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном не менее 300 кв.м зеркала и общей площадью 7 тыс. кв.м., зона № 18;
- культурно-развлекательный комплекс, зона № 16;
- многофункциональный торговый комплекс зона № 15;
- торгово-офисный комплекс площадью 8650 кв. м, зона № 8;
- торгово-офисный комплекс площадью 9800 кв. м, зона № 3;
- офисный комплекс площадью 22830 кв. м, зона № 1.

Все необходимые объекты первичного обслуживания по расчету согласно Социальным нормативам и нормам, среди которых: офис врача общей практики, аптечные организации, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, кинозалы, организации бытового обслуживания (прачечные, приемные пункты химчисток, ателье, ремонт обуви и т.п.), бани, организации общественного питания (ресторан, кафе, бар, столовая, закусочная и т.п.), отделение связи, кредитные организации, размещаются в планируемых комплексах.

Учреждения образования

Запланировано строительство двух дошкольных образовательных учреждений на 200 и 250 мест. Общеобразовательные услуги населению будет оказывать планируемая школа на 800 учащихся.

Учреждения культуры и искусства

Предусмотрено строительство культурно-развлекательного центра с кинозалом.

Учреждения физической культуры и спорта

Проектом планируется разместить общедоступные открытые плоскостные спортивные площадки общей площадью не менее 0,5 га, кроме того, в составе планируемых физкультурно-оздоровительных комплексов будут находиться спортивные площадки и залы общей площадью 3,5 тыс. кв. м.

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

На проектируемой территории запланировано строительство следующих отдельно стоящих объектов, имеющих в своем составе предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- многофункциональный торговый комплекс, зона № 15;
- культурно-развлекательный комплекс, зона № 16;
- офисно-торговый комплекс, зона № 3;
- офисно-торговый комплекс, зона № 8.

Всего по типам учреждений запланировано к открытию:

- учреждения торговли – 3 тыс. кв. м²;
- предприятия общественного питания — на 250 посадочных мест;
- учреждения бытового обслуживания – 20 рабочих мест.

Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи

Размещение учреждений запланировано в следующем объеме:

- кредитно-финансовые учреждения предусматриваются при многофункциональном торговом комплексе, зона № 18 и офисном комплексе, зона № 1.
- отделение связи предусматриваются при многофункциональном торговом комплексе, зона № 15.

3. Транспортная инфраструктура

Внешний транспорт

Проектом запланирована реконструкция улицы Лесной с целью доведения основных параметров до нормативных (соответствующих категории магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения), для чего предусматривается расширение проезжей части южного отрезка улицы до 14 м (четырёх полос движения). Общая протяженность реконструируемой трассы (ул. Лесная и отрезок Автозаводского шоссе) в границах Проекта составляет 2,7 км

Общественный транспорт

Предусмотрена организация дополнительных маршрутов по ул. Лесной протяженностью 2 км и устройство дополнительно четырех остановочных пунктов.

Внутренний транспорт

Предусматривается продление ул. Тимирязева со строительством двухполосной проезжей части до храмового комплекса во имя св. великомученика Георгия Победоносца, а также устройство тротуаров по всем улицам шириной 1,5 – 3 м.

Планируемая новая сеть улиц и дорог в пределах границ проектирования будет состоять из следующих типов по классификации табл. 9 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»:

- проезды, общей протяженностью 0,7 км.
- улицы местного значения жилой застройке, общей протяженностью 0,7 км.
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения, общей протяженностью 2,69 км.

Основной местной коммуникацией, связывающей застраиваемые территории с ул. Лесной, явится дублер с ул. Лесной, прокладываемый со стороны формируемых жилых зон. Дублер состоит из двух отрезков длиной 0,35 и 1,2 км. Для повышения безопасности примыкания дублера к основной трассе улицы в местах примыкания необходимо обустроить полосы разгона и торможения.

Автомобильные стоянки и объекты автосервиса

Хранение индивидуального транспорта в зонах нового жилого строительства полностью осуществляется на встроенных (подземных) автостоянках, общее количество мест хранения составляет 2 тыс. машиномест. Так же предусмотрена возможность хранения части транспортных средств на гостевых и временных открытых автостоянках, размещаемых на придомовых территориях, на открытых автостоянках, примыкающих к дублеру ул. Лесной, на приобъектных автостоянках. Общее количество мест хранения на открытых автостоянках составляет 500 машиномест.

Пешеходное и велосипедное сообщения

Ввиду нахождения проектируемой территории у границы городского леса и необходимости организации коммуникаций значительного количества пешеходов к местам рекреации, значительное развитие получает пешеходная инфраструктура. В проекте выделено несколько типов пешеходных дорог – это уличные дороги (шириной 3 – 6 м), внеуличные в рекреационной зоне (шириной 5 м.), внутридворовые (шириной 1,5 – 3 м). Кроме того, предусмотрены несколько типов покрытий для пешеходных зон: площади перед общественными комплексами, площадок перед школой, внутридворовых площадок.

Основное велосипедное движение предусматривается вдоль городского леса по выделенной на пешеходной дорожке в рекреационной зоне полосе 3 м.

4. Инженерно-техническое обеспечение территории

4.1. Водоснабжение

Схема водоснабжения

Подключение планируемых жилых и общественных объектов осуществляется от городских сетей, проходящих вдоль ул. Лесной.

Общая потребность в водоснабжении всех планируемых объектов и территорий в сумме составляет:

Среднесуточный расход – 2174 м³/сут;

Максимальный расход – 2450,8 м³/сут.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 2,4 км.

4.2. Водоотведение

Канализация хозяйственно-бытовая

Обеспечение централизованного отвода хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки предусматривается посредством сбора стоков самотечной сетью с дальнейшим направлением посредством проектируемой КНС в северной части застраиваемой территории на городские очистные сооружения.

Общий объем хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки составляет 1514 м³/сут.

Протяженность планируемой хозяйственно-бытовой канализации (самотечной) – 3,72 км, напорной – 0,35 км.

Канализация поверхностного стока

Для сбора и отведения поверхностного стока на территории проектируемой застройки предусматривается система закрытых водостоков протяженностью 5,2 км.

В связи с рельефом местности, имеющим уклон в северном направлении, установка дождевой насосной станции планируется в северной части застраиваемой территории. Планируемая ДНС обеспечит отвод поверхностного стока по напорным сетям в городские очистные сооружения.

Данные по объему дождевых стоков составляют 3179,8 л/с.

4.3. Электроснабжение

Проектом предусматривается подключение возводимых в застроенной части объектов (7-ми и 9-ти этажных жилых домов) к действующей ближайшей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ линиями 0,4 кВ в кабельном исполнении.

Зоны размещения нового строительства подключается к планируемым подстанциям 10/0,4 кВ в количестве 5 единиц также линиями 0,4 кВ в кабельном исполнении. Источником снабжения для проектируемых подстанций 10/0,4 кВ является находящаяся в южной части рассматриваемой территории ПС 110/6 кВ «Западная».

В отношении обеспечения надежности электроснабжения проектируемые электроприемники жилых объектов и общественных учреждений относятся ко II категории по ПУЭ.

Существующая воздушная линия 110 кВ вдоль ул. Лесной переключается в кабельном исполнении на всем протяжении. Перенос воздушных линий электропередачи 110 кВ в кабельные в пределах границ проектирования составит 2,53 км.

Расчет нагрузок электроснабжения планируемого жилищно-коммунального сектора составляет 13014,1 кВт.

Протяженность устраиваемых кабельных линий электропередач в пределах границ проектирования составит:

- 0,4 кВ – 1,7 км;
- 10 кВ – 2,3 км;
- линии освещения ул. Лесной – 2,1 км.
- 6 кВ (перенос существующих) – 0,6 км.

4.4. Газоснабжение

Подключение планируемой застройки к сетям газоснабжения не планируется.

4.5. Теплоснабжение

В Проекте предусматривается реконструкция третьей магистрали по ул. Лесная согласно плану мероприятий генерального плана ГО Тольятти, протяженность реконструируемой сети составит 2,4 км.

Проектируемая застройка так же получает подключение к городским тепловым сетям посредством присоединения к реконструируемой третьей магистрали.

Расчет нагрузок теплоснабжения проектируемого жилищно-коммунального сектора составляет 29,54 Гкал/час.

Протяженность планируемых местных линий (отводов на магистральной сети) теплоснабжения составит 1,31 км.

4.6. Связь

Для обеспечения проектируемых жилых и общественных объектов проводной телефонной связью предусматривается кабельное подключение к городским телефонным сетям. Общее количество номеров жилого сектора составит 1352, Общее количество номеров общественных объектов – 330 номеров.

Существующая линия связи вдоль ул. Лесной перекаладывается в связи с реконструкцией улицы, длина перекаладываемых сетей – 2,92 км. Протяженность планируемых местных линий связи составит 3 км.

5. Санитарная очистка

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются территории домовладений, объекты общего пользования, автостоянки и улицы.

Проектом планировки предусматривается планово-регулярная организация сбора и удаления бытовых отходов, путём их регулярного вывоза с территорий различного назначения с установленной периодичностью.

Расчет накопления твердых бытовых отходов жилого сектора составляет 1159 т. или 5797 м³.

6. Инженерная подготовка территории

С учетом архитектурно-планировочного решения генерального плана, гидрогеологических условий предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- а) вертикальная планировка территории;
- б) организация отведения поверхностного стока (дождевые, талые и поливомоечные воды) путем устройства двух отдельных независимых систем закрытых водостоков: системы сбора поверхностных вод ул. Лесной, и локальной системы сбора поверхностных вод с селитебной территории, предусматривающая сбор незагрязненного поверхностного стока жилых и общественных объектов с дальнейшим направлением в реконструируемые пруды;
- в) благоустройство проектируемых территорий общего пользования, в том числе рекреационных зон, включая реконструкцию прудов-отстойников.

Система зеленых насаждений на территории в проектных границах создается на основе имеющихся свободных территорий с сохранением ценных древесных посадок. В Проекте основная система зеленых насаждений общего пользования развивается вдоль лесного массива, переходя и объединяясь с пространством соснового бора.

Сохраняемые и формируемые озелененные участки имеют общую площадь 6,45 га (без учета внутридворовых участков озеленения), площадь озелененной территории в расчете на одного жителя составит 6,99 м².

7. Мероприятия по улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды

Охрана окружающей среды включает проведение следующих природоохранных

мероприятий:

- создание благоприятных микроклиматических условий в зоне жилых комплексов: обеспечение озеленения территорий из расчета 7 кв. м на чел.;

- обеспечение защиты территории жилой застройки от вредного воздействия автотранспорта включая меры по обеспечению шумовой защиты жилых территорий путем посадок древесно-кустарниковых растений вдоль ул. Лесной и Автозаводского ш.;

- проведение работ по защите почв путём организации поверхностного стока на территории – строительство системы закрытой дождевой канализации;

- обеспечение устранения потенциального негативного воздействия на окружающую среду имеющихся на территории коммунальных объектов – базы лесхоза, ПС «Западная» и комплекса автосервиса на пересечении улиц Лесной и Карла Маркса путем сокращения их санитарно-защитных зон с 50 м до границ площадок.

8. 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	83,7	83,7
	в том числе территории:			
	Зона многоквартирной жилой застройки	га	7,55	20,54
	Зона жилой индивидуальной (включая блокированную) застройки	га	4,6	4,6
	Зона образовательных учреждений		3,4	7,13
	Зона коммунально-складских объектов	га	4,54	4,56
	Зона общественно-деловой застройки	га	-	7,3
	Территория общего пользования	га	17,01	28,16
	Неиспользуемые территории	га	20	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	- -	0,14	0,14
1.4	Коэффициент застройки			
	Зона многоквартирной жилой застройки		-	0,5
	Зона общественно-деловой застройки		-	0,6
	Зона образовательных учреждений		-	0,2
1.5	Коэффициент плотности застройки	%		
	Зона многоквартирной жилой застройки	%	-	1,6
	Зона общественно-деловой застройки	%	-	0,6
	Зона образовательных учреждений	%	-	0,5
1.6	Из общей территории:			
	- земли муниципальной собственности	- -	19,08	55,14
	- земли частной собственности	- -	21,56	21,56
	нераспределенный земельный фонд	- -	36,06	-
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	4,982	9,374
2.2	Плотность населения	чел / га	60	112,9
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	110,8	242,56
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	10	8
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	-	110,8

3.4	Убыль жилищного фонда - всего	- -	0	0
3.6	Новое жилищное строительство		-	131,76
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего	мест	-	450
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	- -	-	800
4.3	Поликлиники - всего.	посещений в смену	100	100
4.5	Аптеки	объект	2	4
4.6	Предприятия розничной торговли	м ²	1000	4000
4.7	Предприятия общественного питания	посад. место	250	500
4.8	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	-	20
4.9	Учреждения культуры и искусства	место	-	300
4.10	Спортивные площадки	га	-	3500
4.11	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	2
4.12	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	объект	1	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км	5,14	7,4
	в том числе:			
	магистральные улицы общегородского значения		2,69	2,69
	улицы местного значения	- -	2,45	3,0
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		1,05	1,5
	в том числе:			
	- автобус	- -	1,05	2
	- троллейбус	- -	0,53	0,53
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		392	2900
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3 / сут	3,091	5,265
6.2	Водоотведение (хозбыт)	- -	1,585	3,099
	Водоотведение (поверхностный сток)	м3/с	0,79	3,18
6.3	Электропотребление	кВт	7980	20 994
6.4	Расход газа	млн. м3 / год	0,78	0,78
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	16,5	46,04
6.6	Абоненты городской телефонной сети	тел. номера	1580	3262
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3 /год	6,239	13,237
	в том числе утилизируемых	- -	6,239	13,237

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	-	6,45
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-