

ООО «М-Строй»

муниципальный контракт № 1162-дг/5.1 от 09.12.15

шифр 1162-ППТ.ПМ

Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона «Портовый» и Центральной зоны отдыха Центрального района

Том I

Проект планировки территории

Основная часть

Положения о характеристиках планируемого развития территории

Положения об очередности планируемого развития территории

Директор ООО "М-Строй"

И.П. Мерзляков

Тольятти 2017

Состав проекта планировки территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
1.	Основная часть	
	<i>текстовые материалы:</i>	
1.1.	Том 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	
1.2.	<i>графические материалы:</i>	
1.2.1.	Чертеж планировки территории	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. Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:15 000
2.2.2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства.	1:2000
2.2.3.	Разбивочный чертеж красных линий	1:2000
2.2.4.	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	1:2000
2.2.5.	Сводный план сетей и объектов инженерно-технического обеспечения	1:2000
2.2.6.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000
2.2.7.	Схема границ городских лесов	-
2.2.8.	Основные используемые поперечные профили улиц	1:200

Содержание

Введение	4
1. Функционально-планировочная организация территории	5
2 Социально-экономическое развитие.....	13
2.1 Численность и занятость населения.....	13
2.2 Жилищный фонд.....	14
2.3. Развитие объектов социально-культурной сферы и общественных территорий	14
3. Особо охраняемые природные территории.....	16
3.1. Планируемые особо охраняемые природные территории.....	16
4. Транспортная инфраструктура	16
5. Инженерно-техническое обеспечение территории.....	18
5.1. Водоснабжение.....	18
5.2. Водоотведение.....	19
5.3. Электроснабжение	19
5.4. Газоснабжение.....	19
5.5. Теплоснабжение.....	19
5.6. Связь.....	20
6. Санитарная очистка	20
7. Инженерная подготовка территории	20
7.1. Вертикальная планировка	20
7.2. Инженерная подготовка территорий с оползневыми явлениями.....	21
7.3. Благоустройство проектируемых территорий общего пользования.....	22
8. Мероприятия по улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды	22
3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	24

Введение

Настоящий «проект планировки с проектом межевания территории микрорайона «Портовый» и Центральной зоны отдыха» (далее по тексту – «Проект планировки территории» и «Проект межевания территории») разработан на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 21.06.2016 г. № 1956-п/1 «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории микрорайона «Портовый» и Центральной зоны отдыха Центрального района». Генеральным проектировщиком по данному проекту в соответствии с муниципальным контрактом № 1162-дг/5.1 от 09.12.15 г. является ООО «М-Строй», г. Тольятти.

Общая площадь в границах проектирования составляет 574,2 га, местоположение объекта проектирования: г.о. Тольятти, Центральный район, Центральная прибрежная зона отдыха с мкр. Портовый. Территория, ограниченная с севера - северная граница земельных участков т/б «Сосновый бор», «Ставрополь», жилой застройкой, подстанцией «Портовая», границами лесных кварталов, южная граница водозаборов «Прибрежный»; с юга - береговая полоса Куйбышевского водохранилища; с востока - восточная граница земельного участка базы отдыха «Тиво»; с запада - граница профилактория «Надежда».

Цели разработки проекта

- обеспечения устойчивого развития территории;
- обеспечения выполнения положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа Тольятти и реализации генерального плана;
- выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления зон планируемого размещения объектов местного значения.

Подготовка настоящей документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных территорий. Технические решения Проекта планировки территории соответствуют действующим нормативно-правовым актам Российской Федерации.

1. Функционально-планировочная организация территории

В части функционального зонирования предусматривается решение следующих основных задач:

- 1) детализация, уточнение и корректировка решений генерального плана городского округа Тольятти по размещению объектов капитального строительства;
- 2) упорядочивание сложившегося функционального зонирования Центральной зоны отдыха;
- 3) формирование доступного и соответствующего требованиям массового отдыха ландшафта береговой полосы водохранилища.

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

1. В части развития жилых зон, общественно-деловых функций и социальной инфраструктуры микрорайона «Портовый»:

- строительство трехэтажных многоквартирных жилых домов в квартале 206 и в кварталах, прилегающих с севера к Комсомольскому шоссе;
- строительство на участке бывшего клуба «Гидростроитель» дома культуры (общественно-культурного центра, предусмотрена историческая реконструкция – воссоздание архитектурного облика клуба «Гидростроитель» на основе сохранившихся данных);
- пристрой к существующему детскому саду (увеличение до расчётного количества 200 мест), при этом целесообразно выделение первой очереди реконструкции с целью увеличения мощности до 160 мест;
- строительные работы по общеобразовательному центру "Школа": строительство отдельно стоящего здания, включающего в себя столовую и актовый зал с теплым переходом к основному зданию школы, реконструкция существующего здания с изменением его функционального назначения на спортзал, благоустройство территории с устройством спортивного ядра;
- строительство амбулатории;
- строительство офисных объектов на части территории бывшего АТП и к юго-востоку от пожарного депо;
- строительство административного здания на территории бывшей поликлиники;

- реконструкция пожарного депо (расширение с трех до пяти машин).

2. В части создания условий для массового отдыха жителей и организации обустройства мест массового отдыха населения, в том числе в части создания единой туристско-рекреационной зоны городского округа Тольятти:

- реконструкция лесопарковой зоны;

- устройство сквера памяти «25 Героям труда» на пересечении ул. Комзина и Комсомольского шоссе;

- строительство универсального развлекательного комплекса с кафе в районе памятника Татищеву;

- строительство круглогодичной базы отдыха на полуострове, на котором ранее размещалась база «Волголесосплав».

- строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном (на участке бывшей грязелечебницы) общей площадью 5 тыс. кв. м.;

- строительство специализированного спортивного комплекса на участке спортивной базы «Спин-спорт» общей площадью 2,0 тыс. кв. м.;

- строительство магазина с объектом общественного питания в прибрежной зоне в районе яхт-клуба «Дружба» общей площадью 0,5 тыс. кв. м.;

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

Таблица 1 – 1. Площади формируемых зон

№	Наименование вида зон	Площадь, га
1	жилая застройка	29,89
2	садоводства и огородничества	16,58
3	объекты общественно-делового значения	23,82
4	объекты рекреации и спорта	72,88
5	парки и скверы	13,74
6	городские леса	365,09
7	промышленные и коммунально-складские объекты	3,83

8	территория общего пользования,	48,89
---	--------------------------------	-------

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. 1-2.

Таблица 1-2. Экспликация формируемых зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов

№ зоны	Наименование	S зоны	S жилья	S общ.	Этажность	S застройки	K1	K2
1	универсальный развлекательный комплекс с кафе	7801		5000	2... 3	2500	0,3	0,6
2	дом культуры (общественно-культурный центр)	5362		3500	3	1500	0,3	0,7
3	офисный объект	2911	2038	2717	3	906	0,3	0,9
4	жилые дома	8625	6038	8050	3	2683	0,3	0,9
5	жилые дома	3727	2609	3479	3	1160	0,3	0,9
6	жилые дома	5306	3714	4952	3	1651	0,3	0,9
7	жилые дома	6000	4200	5600	3	1867	0,3	0,9
8	жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	3253	2277	3036	3	1012	0,3	0,9
9	физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном	12220		5000	1... 3	3000	0,2	0,4
10	офисный объект	34861		8000	2	4000	0,1	0,2
11	объект общего образования ОЦ "Школа"	12185		2400	3	800	0,1	0,2
12	административное здание	2107		1000	2	500	0,2	0,5
13	амбулатория	2799		1000	2	500	0,2	0,4
14	физкультурно-спортивный комплекс	9974		1000	1... 2	800	0,1	0,1

15	объект дошкольного образования (реконструкция)	5094		1500	1... 2	1200	0,2	0,3
16	магазин с объектом общественного питания	700		500	2	270	0,4	0,7
17	офис врача общей практики	1365		640	2	320	0,2	0,5
18	база отдыха	75946		16500	2... 3	6500	0,1	0,2
19	пожарное депо (реконструкция)	2497		1200	2	600	0,2	0,5
20	трансформаторная подстанция	300		21	1	21	0,1	0,1
Итого жилья			20875					
Итого общ.				75095				

Примечание:

- коэффициент застройки (K_1) территории определяется как отношение площади застраиваемой территории к площади земельного участка;

- коэффициент использования территории (K_2) 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» и «Разбивочный чертеж красных линий». Ширина в красных линиях принимаемых проездов и улиц составляет:

- по Комсомольскому ш.: 19 – 46,8 м;
- по Лесопарковому ш.: 43,4 – 68,7 м;
- по ул. Комзина: 29,1 – 62,1 м;
- по проектируемой объездной дороге – 30 м;
- по проектируемым местным улицам: 15 – 25 м;
- по проектируемым местным проездам: 9 – 15 м.

Поперечные профили улиц представлены на чертеже «Основные используемые поперечные профили улиц». Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки)

Проектом не устанавливаются.

Очередность планируемого развития территории

Выделение отдельных этапов проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапов строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не предусматривается.

Сведения о фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения

Сведения о фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур представлены в таблице 1-3.

Таблица 1-3 – Сведения о фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Наименование учреждения/вид обеспечения	Ед. измерения	Норматив
Учреждения образования		
Дошкольные образовательные учреждения	мест	55 мест на 1000 чел.
Общеобразовательные учреждения	мест	110 мест на 1000 чел.
Объекты транспортной инфраструктуры		
Автомобильные стоянки (постоянного хранения)	машино-мест	378 на 1 тыс. чел.
Объекты коммунальной инфраструктуры		
Водоснабжение		
Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией и централизованным горячим водоснабжением	л/сут	300
Индивидуальные жилые дома с ванными и местными водонагревателями	л/сут	230
Водоотведение		

Наименование учреждения/вид обеспечения	Ед. измерения	Норматив
Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией и централизованным горячим водоснабжением	л/сут	300
Индивидуальные жилые дома с ванными и местными водонагревателями	л/сут	230
Электроснабжение		в зависимости от типа застройки в соответствии с «Нормативами для определения расчетных электрических нагрузок зданий (квартир), коттеджей, микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети»
Газоснабжение		в соответствии со СНиП 2.04.08-87* «Газоснабжение»
Теплоснабжение		в соответствии со СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети»

Сведения о фактических показателях территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения представлены в таблице 1-4.

Таблица 1-4 – Сведения о фактических показателях территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

Наименование учреждения/вид обеспечения	Норматив, км	Фактические показатели, км (макс.)
Учреждения образования		
Дошкольные образовательные учреждения	0,3 (согласно РНГП Самарской области)	0,46 для сущ. многоквартирных домов; 0,38 для проектируемых многоквартирных домов; 1,24 для сущ. индивидуальной жилой застройки

Наименование учреждения/вид обеспечения	Норматив, км	Фактические показатели, км (макс.)
Общеобразовательные учреждения	0,5 (согласно РНГП Самарской области)	0,53 для сущ. многоквартирных домов; 0,45 для проектируемых многоквартирных домов; 1,24 для сущ. индивидуальной жилой застройки
Объекты транспортной инфраструктуры		
Автомобильные стоянки (постоянного хранения)	0,8 км (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство...»)	до 0,1 км (в пределах кварталов)
Объекты коммунальной инфраструктуры – не нормируется		

Знаковые и социально значимые места городского округа Тольятти

В соответствии с Перечнем знаковых и социально значимых мест городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 17.06.2015 №750, в пределах рассматриваемой территории находятся следующие «знаковые места» (табл. 1-5):

Таблица 1-5. Перечень имеющихся знаковых и социально значимых мест городского округа Тольятти

№ по перечню	адрес	примечание
51	Микрорайон Портовый, берег водохранилища, в районе памятника Татищеву	Территория от кольцевой троллейбусной площадки до берегоукрепления между лесопосадками, включая все объекты, расположенные на данной территории, в том числе земельные участки с кадастровыми номерами:

		1. 63:09:0305025:925 2. 63:09:0305025:928 3. 63:09:0301156:61
85	Земельный участок, расположенный на пересечении Комсомольского шоссе и ул. Комзина, с размещенной на нем Стелой (ул. Комзина (четная сторона) от Комсомольского шоссе до дороги к дому №8 по ул. Комзина; Комсомольское шоссе (четная сторона) от ул. Комзина до проезда между стадионом и Приходом в честь Успения Пресвятой Богородицы; юго-восточная сторона до границ застройки Прихода в честь Успения Пресвятой Богородицы)	Для размещения Мемориального комплекса памяти героям-гидростроителям во главе с И.В. Комзиным
92	Территория, на которой ранее располагался клуб «Гидростроитель», северо-восточнее указателя улицы Комзина, юго-восточнее жилого дома №23 по ул. Комзина, в том числе земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301169:75	-
95	Территория, расположенная севернее пересечения Комсомольского шоссе и ул. Комзина, в том числе земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301169:75	-
96	Территория, расположенная на пересечении Комсомольского шоссе и ул. Комзина, с размещенной на нём стелой (знак к 250-летию Ставрополя-Тольятти)	-

В Проекте учтены все представленные выше места, нехарактерное для обозначенных мест освоение не предусматривается, согласно Чертежу планировки территории запланированы следующие мероприятия (табл. 1-6):

Таблица 1-6. Перечень мероприятий касательно знаковых и социально значимых мест городского округа Тольятти

№ по перечню	мероприятие
51	Место включено в зону размещения набережной Центрального района, предусмотрено благоустройство территории
85	в пределах данного места запланировано создание сквера памяти «25 Героям труда»
92; 95	в пределах данного места запланировано строительство общественного центра мкр. Портовый (предусмотрена историческая реконструкция – воссоздание архитектурного облика клуба «Гидростроитель» на основе сохранившихся данных)
96	в пределах данного места запланировано создание сквера памяти «25 Героям труда»

2 Социально-экономическое развитие

2.1 Численность и занятость населения

Исходя из площади жилого фонда, в настоящее время на территории рассматриваемого участка проживающее население ориентировочно составляет 1,98 тыс. чел., в том числе проживающее в:

- многоквартирном фонде – 1,56 тыс. чел.;
- в индивидуальном фонде – 0,42 тыс. чел.

Исходя из площади проектируемого жилищного фонда на проектируемом участке, численность постоянно проживающего населения в новом жилом фонде определена в 0,75 тыс. чел. Общая площадь жилищного фонда в намеченных к строительству в строениях составит 18,8 тыс. кв. м. Средняя жилищная обеспеченность принимается 30 кв. м/чел. на перспективу, 25 кв. м/чел. – на переходный период. Таким образом, общее количество населения с учетом вводимого жилья составит 2,73 тыс. чел.

2.2 Жилищный фонд

На проектируемой территории в настоящее время находится два массива жилой застройки – индивидуальной и малоэтажной многоквартирной с общей жилой площадью 67,6 тыс. кв.м., в том числе:

- в многоквартирном многоэтажном фонде – 32,0 тыс. кв.м;
- в индивидуальном фонде – 35,6 тыс. кв.м.

В соответствии с планировочным решением проекта планировки на территории планируется разместить жилые комплексы малоэтажной многоквартирной (3 этажа).

Общая площадь жилищного фонда в намеченных к строительству в строениях составит 18,8 тыс. кв. м.

2.3. Развитие объектов социально-культурной сферы и общественных территорий

В соответствии с требованиями Социальных нормативов и норм (распоряжение Правительства Российской Федерации от 3 июля 1996 года N 1063-р), а также Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области, утвержденных приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 24 декабря 2014 г. № 526-п, Проектом планировки территории на проектируемой территории будут дополнительно размещены следующие объекты:

Учреждения образования

Запланировано реконструкция (пристрой) дошкольного образовательного учреждения МБУ «Детский сад «Золотая рыбка» с повышением мощности до 200 мест (при имеющейся потребности в 156 мест), при этом целесообразно выделение первой очереди реконструкции с целью увеличения мощности до 160 мест. Запланировано также расширение общеобразовательного центра "Школа" с доведением мощности с 80 до 144 мест, что с учетом мест в действующей школе №16 позволит обучать 314 учащихся (при имеющейся потребности в 311 мест).

Учреждения здравоохранения

Услуги здравоохранения население сможет получать в планируемом амбулаторном учреждении по адресу ул. Морская, дом 8, а так же в планируемом офисе врача общей практики.

Дополнительно в составе амбулатории планируется аптека.

Учреждения культуры и искусства

В Центральном районе Тольятти учреждения данного типа в достаточном объеме предусмотрены. В пределах проектируемой территории предусмотрено строительство дома культуры (общественно-культурного центра мкр. Портовый) со зрительным залом на 150 мест и библиотекой.

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 1,1 тыс. кв. м. Помимо формируемых зон размещения объектов капитального строительства спортивного назначения - физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и физкультурно-спортивного комплекс «Спин-спорт», так же предусматривается устройство яхт-клуба в юго-восточной части в пределах земельного участка 63:09:0000000:7887 площадью 1,48 га.

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:

- общественный центр мкр. Портовый, зона № 2;
- жилой комплекс по Комсомольскому шоссе, зона № 8;
- офисный объект, зона № 10;
- магазин с объектами общ. питания, зона № 16;

Всего по типам учреждений запланировано:

- учреждения торговли – 0,3 тыс. м²;
- предприятия общественного питания — на 300 посадочных мест;
- учреждения бытового обслуживания – 5 рабочих мест.

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

Размещение учреждений запланировано в следующем объеме:

- кредитно-финансовые учреждения предусматриваются при офисном объекте, зона № 10;

- опорный пункт охраны порядка мкр. Портовый предусмотрено устроить в одном из встроенных помещений на первых этажах зданий.

3. Особо охраняемые природные территории

3.1. Планируемые особо охраняемые природные территории

В пределах проектируемой территории запланировано создание ООПТ местного значения «Дендрологический парк «Песчаные степи в Портпоселке». На основании имеющихся данных и проведенных изысканиях уточнены границы ООПТ, площадь участка ООПТ в границах Проекта составляет 16,43 га. Границы и зонирование ООПТ представлено на Чертеже планировки территории.

4. Транспортная инфраструктура

Внешний транспорт

Отвод транзитного потока предусмотрен посредством строительства новой связи Комсомольское шоссе – улица Родины, проходящей северо-восточнее формируемых жилых кварталов по Комсомольскому шоссе, что позволит полностью убрать межрайонный транзит с ул. Комзина. Протяженность проектируемой трассы объезда составит 0,95 км.

Общественный транспорт

Проектом предлагается сохранение действующих маршрутов с дополнением их маршрутом к прибрежной территории в район пляжа мкр. Портовый. Проектом предлагается сохранение действующих маршрутов с дополнением их маршрутом по проектируемой новой набережной Центрального района с устройством остановок общественного транспорта. Общая протяженность необходимого маршрута движения общественного транспорта в границах проектирования составляет 7,05 км, расстояние между проектируемыми остановочными пунктами – 0,5 – 0,8 км. Наиболее предпочтительным видом общественного транспорта в данных условиях является автобус.

Внутренний транспорт

Внутренняя структура улично-дорожной сети застроенной части проектируемой территории в целом сохраняется без изменений, предусматривается продление существующих

к северу от Комсомольского шоссе улиц до планируемой улицы местного значения. Улично-дорожная сеть незастроенной части развивается за счет реконструкции существующих и устройства новых дорог в пределах нижней террасы зоны отдыха. 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»:

- улицы местного значения жилой застройке, общей протяженностью 10 км;
- улицы районного значения, транспортно-пешеходные, общей протяженностью 2,7 км;
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения, общей протяженностью 5,65 км.

Автомобильные стоянки и объекты автосервиса

Расчет необходимого количества стоянок автотранспорта планируемых объектов капитального строительства составляет 406 мест, в Проекте предусмотрено 526. Хранение и стоянка индивидуального транспорта посетителей и работающих на планируемых объектах капитального строительства будут осуществляться преимущественно в пределах формируемых зон размещения указанных объектов. Исключение составляют ряд небольших общественных объектов, автостоянки которых размещаются на прилегающей территории общего пользования, это офис врача общей практики (зона №17), магазин с объектом общественного питания (зона №16), амбулатория (зона №13) муниципальное административное здание (зона №12), объект дошкольного образования (зона №15) и объект общего образования ОЦ "Школа" (зона №11). Общая мощность автостоянок таких объектов составит 33 машиномест.

Хранение индивидуального транспорта в зонах нового жилого строительства осуществляется на собственных автостоянках, размещаемых на территории жилых объектов, а также встроенных, необходимое количество мест хранения составит 268 машиномест. Так же имеется возможность хранения части транспортных средств на гостевых и временных открытых автостоянках, размещаемых на придомовых территориях, на открытых автостоянках, примыкающих к проектируемым местным улицам, на приобъектных автостоянках.

Учитывая значительную рекреационную роль Центральной зоны отдыха для жителей города, в проекте запланировано устройство 16 открытых автостоянок в пределах территорий общего пользования общей вместимостью 360 машиномест. Общая мощность размещаемых на территории планируемых объектов капитального строительства стоянок автотранспорта

составляет 526 мест, всего – 886 мест.

Кроме оборудованных мест хранения легкового автотранспорта, Проектом планировки территории предусматривается устройство сезонных некапитальных автостоянок в пределах уширенных укрепленных обочин существующих и проектируемых автодорог, предусматриваемых для пользования в зимний период посетителями лесопарка. Всего предусматривается устройство двух таких стоянок – на 100 мест на южной обочине Комсомольского шоссе к востоку от примыкания спуска к яхт-клубу «Дружба» и на 200 мест на обочинах с обеих сторон вдоль новой улицы, прокладываемой к северу от турбазы «Подснежник», всего временных некапитальных стоянок – на 300 машиномест.

Строительство новых объектов автосервиса не планируется.

Пешеходное и велосипедное сообщения

Ввиду нахождения проектируемой территории у границы городского леса и необходимости организации доступа значительного количества пешеходов к местам рекреации, значительное развитие получает пешеходная и велоинфраструктура. В проекте выделено несколько типов пешеходных дорог – это набережная (шириной 3 – 6 м), парковые и внеуличные в рекреационной зоне (шириной 3 м.), внутридворовые (шириной 1,5 – 3 м).

Основное велосипедное движение предусматривается вдоль леса и берега водохранилища по выделенной на пешеходной дорожке полосе 3 м.

Общая протяженность велодорог в пределах проектируемой территории составит 12,0 км, пешеходных – 12,0 км.

5. Инженерно-техническое обеспечение территории

5.1. Водоснабжение

Потребление воды предусматривается на:

- хозяйственно-питьевые нужды жилых домов;
- хозяйственно-питьевые нужды общественных объектов – ДДУ, школы, торговых и коммунальных объектов;
- внутреннее пожаротушение;
- наружное пожаротушение;
- полив территории.

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

Среднесуточный расход – 355,8 м³/сут;

Максимальный расход – 402,6 м³/сут.

5.2. Водоотведение

Канализация хозяйственно-бытовая

Расчётные расходы сточных вод от существующей и планируемой застройки подсчитаны по нормам СНиП 2.04.03-85, при этом удельные среднесуточные нормы водоотведения бытовых сточных вод на одно место приняты равными среднесуточному водопотреблению. Объемы сточных вод приравнены расходам воды для хозяйственно-бытовых нужд без учета поливочных расходов.

Расходы сточных вод определены из условия обеспечения зданий полным инженерным оборудованием и составляют 242,4 куб. м в сутки.

5.3. Электроснабжение

Проектом предусматривается подключение возводимых в застроенной части объектов (трехэтажных жилых домов, общественных объектов) к действующей ближайшей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ линиями 0,4 кВ в кабельном исполнении.

Общий расчет нагрузок электроснабжения всех объектов составляет 1639,7кВт.

5.4. Газоснабжение

Газоснабжение рассматриваемой территории осуществляется в полной мере, использование газа для нужд пищевого приготовления не предусматривается.

Общий расчет нагрузок газоснабжения всех объектов составляет 961,13 м³/ч.

5.5. Теплоснабжение

Проектируемая застройка подключается к городским сетям газоснабжения, отопление жилых домов и общественной застройки предусматривается локальное – от собственных котельных.

Итого общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение с учетом нагрузок застраиваемых территорий оценено в 7,08 Гкал/час.

5.6. Связь

Телефонизация

Для обеспечения проектируемых жилых и общественных объектов проводной телефонной связью предусматривается кабельное подключение к городским телефонным сетям. Общее количество номеров жилого сектора составит 231. Общее количество номеров вводимых общественных объектов составит 133 номеров. Всего дополнительно потребуется 364 номеров.

6. Санитарная очистка

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

Удаление негабаритных отходов предусмотрены по мере их накопления.

Расчет накопления твердых бытовых отходов жилого сектора составляет 842,6 т (4213 куб. м) в год.

7. Инженерная подготовка территории

Проектируемая территория требует проведения ряда мероприятий по инженерной подготовке территории:

а) вертикальная планировка территории; организация отведения и очистки поверхностного стока (дождевые, талые и поливочные воды);

б) инженерная подготовка территорий с оползневыми явлениями;

в) организация берегоукрепления и защиты от затопления;

д) благоустройство проектируемых территорий общего пользования, в том числе рекреационных зон.

7.1. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка

С учетом специфики прибрежной территории основной задачей вертикальной планировки территории является организация стока поверхностных вод путем обеспечения стока с территории застройки и природных территорий с последующей организацией сбора, очистки и отвода стока;

Организация отведения поверхностного стока

Водоотводная система в комплексе мероприятий инженерной подготовки запроектирована в сочетании с вертикальной планировкой, которая решает задачи обеспечения концентрации стока дождевых и талых вод к существующей водосточной сети.

Для сбора и отведения поверхностного стока на территории проектируемой застройки согласно разделению территории на бассейны канализования предусматриваются две отдельные независимые системы закрытых водостоков:

1. Система сбора поверхностных вод бассейна № 3 (западная часть территории), предусматривающая сбор стоков с проезжей части Лесопаркового шоссе и западной и центральной частей проектируемой набережной с последующим отводом по самотечным сетям в проектируемые очистные сооружения ОСПС-2, планируемые в западной части проектируемой территории с последующим выпуском очищенного стока в водохранилище;
2. Система сбора поверхностных вод бассейнов № 4 и 5 (центральная и восточная часть территории), предусматривающая сбор стоков с проезжей части Комсомольского шоссе и объектов отдыха, находящихся южнее Комсомольского шоссе, а также с территории полуострова базы «Волголесосплава» с последующим отводом через насосные станции (проектируемые ДНС-3 и 4) по напорным сетям в проектируемые очистные сооружения ОСПС-3.

7.2. Инженерная подготовка территорий с оползневыми явлениями

В пределах берегового откоса, поддерживающего верхнюю застроенную террасу, имеется обширная область территории с оползневыми явлениями ориентировочной площадью порядка 30 га.

Общий план предлагаемых мероприятий борьбе с оползневыми процессами включает следующие основные мероприятия:

1. вертикальная планировка склона: уполаживание и террасирование, пригрузка в нижней части;

2. механическое удерживание земляных масс в равновесии: подпорные стенки, при необходимости – свайные ряды, шпонки;
3. укрепление склонов и откосов растительностью;
4. дренирование прилегающей территории и тела оползня;
5. регулирование поверхностного стока на прилегающей территории на склоне в сочетании с укреплением склонов растительностью.

7.3. Благоустройство проектируемых территорий общего пользования

В целях улучшения санитарно-гигиенических условий проектом предусматривается благоустройство территории общего пользования – проектируемых скверов, улиц и площади и благоустройство земельных участков проектируемых жилых и общественных комплексов, образовательных учреждений.

Благоустройство территории общего пользования выражено в организации скверов с дорожками и малыми архитектурными формами, скамейками, светильниками, урнами. В скверах организованы детские и спортивные площадки, общественную площадь в сквере памяти «25 Героям труда» на перекрестке ул. Комзина и Комсомольского ш. предложено благоустроить с устройством фонтанов.

Общая площадь сохраняемых и формируемых скверов и садов в пределах микрорайона «Портовый» составляет 13,74 га (без учета внутридворовых участков озеленения). Таким образом, площадь озелененной территории в расчете на одного жителя составит 50,3 кв. м.

8. Мероприятия по улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды

Охрана окружающей среды рассматриваемой территории включает проведение следующих природоохранных мероприятий:

- создание благоприятных микроклиматических условий в зоне жилых комплексов: обеспечение озеленения территорий из расчета 50 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. Комзина и Комсомольского ш.;
- обеспечение защиты территории природных комплексов путем устройства защитных

озелененных полос, устраиваемых по обеим сторонам от планируемой обходной автодороги, связывающей Комсомольское шоссе и ул. Родины;

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

- обеспечение устранения негативного воздействия поверхностных стоков на водную среду путем строительства в прибрежной зоне двух подземных комплексов очистных сооружений поверхностных стоков.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и улучшат экологическую обстановку.

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	574,72	574,72
	в том числе территории:	--		
	Зона жилой застройки	--	23,63	29,89
	Зона объектов общественно-делового значения	--	16,06	23,82
	Зона объектов рекреации и спорта	--	64,55	72,88
	Зона промышленных и коммунально-складских объектов	--	8,29	3,83
	Зона парков и скверов общего пользования	--	12	13,74
	Зона городских лесов (стоящих на кад. учете)	--	384,95(351,23)	365,09
	Зона садоводства и огородничества	--	16,58	16,58
	Территории водных объектов		0,18	-
	Территория общего пользования	--	-	48,89
	Неиспользуемые территории	--	59,87	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	--	0,1	-
1.4	Коэффициент застройки (проект.):			
	Зона жилой застройки		-	0,3
	Зона общественно-деловой застройки		-	0,2
	Зона объектов рекреации и спорта		-	0,2
	Зона объектов торговли		-	0,25
1.5	Коэффициент плотности застройки (проект.):			
	Зона жилой застройки		-	0,9
	Зона общественно-деловой застройки		-	1,0
	Зона объектов рекреации и спорта		-	0,4
	Зона объектов торговли			0,4
1.6	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности		14,4	14,4
	- земли муниципальной собственности	--	350,27	379,76
	- земли частной собственности	--	123,38	116,25
	- нераспределенный земельный фонд	--	86,67	64,31
2.	Население			

2.1	Численность населения	тыс. чел	1,98	2,73
2.2	Плотность населения	чел / га	3,4	4,8
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	67,6	86,4
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	3
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	-	67,6
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	--	0	0
3.6	Новое жилищное строительство		-	18,8
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего	мест	125	200
4.2	Общеобразовательные школы всего	--	250	314
4.3	Поликлиники - всего.	посещений в смену	-	10
4.5	Аптеки	объект	-	1
4.6	Предприятия розничной торговли	тыс. м ²	0,5	0,8
4.7	Предприятия общественного питания	посад. место	500	800
4.8	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	5	10
4.9	Учреждения культуры и искусства	место	-	150
4.10	Спортивные площадки	га	0,8	1,6
4.11	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	1	2
4.12	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	объект	-	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км	11,55	18,35
	в том числе:			
	улицы городского значения	--	5,45	5,65
	улицы районного значения	--	0,7	2,7
	улицы местного значения	--	5,4	10
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		5,45	7,05
5.3	Стоянки легковых автомобилей на территории общего пользования		-	360
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м ³ / сут	-	0,356
6.2	Водоотведение (хозбыт)	--		0,242
	Водоотведение (поверхностный сток)	м ³ / с		0,16
6.3	Электропотребление	кВт	-	1640
6.4	Расход газа	м ³ / час	-	961

6.5	Теплоснабжение	Гкал/час	-	7,1
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3 /год		1,485
	в том числе утилизируемых	- -		1,485
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	90	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	тел. номера	-	364
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Озеленение территорий общего пользования	га	0,88	13,74
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-