



НАУЧНО-  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ  
ПРЕДПРИЯТИЕ

**ИНЖЕНЕР**

**ООО «НПП «Инженер»**

[www.ingenercheb.ru](http://www.ingenercheb.ru) e-mail: [ingenercheb@ya.ru](mailto:ingenercheb@ya.ru)

Россия, Чувашская Республика  
428022 г.Чебоксары, ул.Декабристов,33 а  
Тел. факс: (8352) 28-06-06

**Заказчик:** Мэрия городского округа Тольятти

**Место разработки:** г. Тольятти, Автозаводский район

***ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ: РЕВОЛЮЦИОННАЯ,  
ДЗЕРЖИНСКОГО, ЮБИЛЕЙНАЯ, СПОРТИВНАЯ  
ВКЛЮЧАЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ***

***(текстовая часть)***

**Том I**

**Шифр: МК № 545-ДГ/5.1**

Генеральный директор  
Главный архитектор проекта  
Главный инженер проекта

Л. И. Токмолаева  
Е. Г. Меньшиков  
Е. И. Николаев

Инв. №

г. Чебоксары, 2011

Проектная документация разработана в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.

Главный архитектор проекта

Е. Г. Меньшиков

Главный инженер проекта

Е. И. Николаев

Свидетельство № 0137 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано Некоммерческим партнерством «Объединение нижегородских проектировщиков» 28.04.2010 г.  
№ СРО-П-022-03092009

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, №0064.01-2010-2127317852-И-027, выдано Некоммерческим партнерством «Объединение инженеров-изыскателей в строительстве» 23.08.2010 г.

ООО «Научно-производственное предприятие «Инженер».

Права ООО «НПП «Инженер» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве.

Документация может быть использована при строительстве и эксплуатации только данного объекта. Внесение в документацию изменений, дополнений, переработка, воспроизведение, распространение, публичный показ производятся исключительно с согласия ООО «НПП «Инженер».

## СОДЕРЖАНИЕ

		стр.
<b>1.</b>	<b>Общая часть</b>	6
1.1.	Состав авторского коллектива	6
1.2.	Состав проекта	6
<b>2.</b>	<b>Пояснительная записка</b>	7
2.1.	Общие положения	7
2.2.	Природно-климатические условия	8
<b>3.</b>	<b>Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом</b>	10
<b>4.</b>	<b>Характеристика территории разработки проекта</b>	12
4.1.	Общие положения	12
4.2.	Сводная таблица существующего жилого фонда	13
4.3.	Сводная таблица существующего жилого фонда, с учетом строящихся домов	14
4.4.	Сводная таблица существующего нежилого фонда	15
4.5.	Сводная таблица проектируемого нежилого фонда	18
4.6.	Объекты культурно-бытового обслуживания	22
4.7.	Учреждения здравоохранения	22
4.8.	Учреждения образования	22
4.9.	Интенсивность использования территории занятой, многоквартирной застройкой	23
<b>5.</b>	<b>План организации рельефа и красные линии</b>	23
<b>6.</b>	<b>Определение площадей земельных участков под многоквартирными домами</b>	34
<b>7.</b>	<b>Расчет численности и плотности населения территории</b>	34
7.1.	Расчет максимальной плотности и численности населения территории	35
7.2.	Расчет фактической плотности и численности населения, проживающего в многоквартирных домах	36
<b>8.</b>	<b>Расчет предприятий культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий жилой фонд</b>	38
<b>9.</b>	<b>Характеристики зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</b>	40
<b>10.</b>	<b>Благоустройство</b>	46
10.1.	Благоустройство и озеленение	46
10.2.	Проект Парка Победы	47

<b>11.</b>	<b>Инженерное оборудование</b>	61
11.1	Водоснабжение	61
11.2	Водоотведение	62
11.3	Электроснабжения	63
11.4	Теплоснабжение	65
11.5	Связь	65
11.6	Инженерная защита и подготовка территории	66
<b>12.</b>	<b>Транспорт и улично-дорожная сеть</b>	66
12.1.	Общая часть	66
12.2.	Городской транспорт, улицы и дороги	67
12.3.	Расчет потребности в местах для парковки и постоянного хранения автомобилей	68
12.4	Расчет потребности парковочных мест для многофункционального центра по улице Фрунзе, Прихода католической церкви по улице Революционной и торгового центра по улице Юбилейной.	70
<b>13.</b>	<b>Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>	70
<b>14.</b>	<b>Регулирование микроклимата</b>	71
<b>15.</b>	<b>Противопожарные мероприятия</b>	71
<b>16.</b>	<b>Рекомендации по охране окружающей среды</b>	71
16.1.	Общая часть	71
16.2.	Характеристика источников выбросов, загрязняющих веществ в атмосферу	71
16.3.	Комплекс мероприятий по уменьшению загрязняющих выбросов в атмосферу	72
16.4.	Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения	72
16.5.	Охрана почвы и растительности	73
16.6.	Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений	73
16.7.	Природоохранные мероприятия	73
<b>17.</b>	<b>Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов</b>	74
17.1.	Общая часть	74
17.2.	Уборка жилых и общественных территорий	75
17.3.	Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест	75
<b>18.</b>	<b>Охрана памятников истории и культуры</b>	76
<b>19.</b>	<b>Основные технико-экономические показатели проекта пла-</b>	76

	<b>нировки</b>	
<b>20.</b>	<b>Проект межевания территории</b>	<b>79</b>
20.1.	Общие положения	79
20.2.	Формирование проектных границ земельных участков	85
20.3.	Обоснование принятых решений по проекту межевания	88
<b>21.</b>	<b>Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>89</b>
	<b>Приложения</b>	
	Задание на разработку градостроительной документации от 06.07.2011 г.	
	Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 21.01.2011 г. № 0109.02-2010-2127317852-П-022	
	Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 23.08.2010 г. № 0064.01-2010-2127317852-И-027	
	Кадастровые планы территории (выписки из государственного кадастра недвижимости)	
	<b>Графическая часть</b>	
1	План современного использования территории (опорный план)	
2	План красных линий (основной чертеж)	
3	Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий	
4	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	
5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	
6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	
7	Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории	
8	Проект межевания территории	

## 1. Общая часть

### 1.1 Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия, инициалы
Главный архитектор проекта	Меньшиков Е. Г.
Главный инженер проекта	Николаев Е. И.
Начальник отдела	Немова Л. Г.
Специалист	Григорьева О. Н.
Специалист	Ришко Н. А.

### 1.2 Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
МК № 545-дг/5.1 – ОПЗ	Текстовая часть	
МК № 545-дг/5.1 – ППТ	Графическая часть	

## 2. Пояснительная записка

### 2.1. Общие положения

Проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная г.о.Тольятти, разработан ООО «НПП «Инженер» в соответствии с муниципальным контрактом № 545-дг/5.1 от 06.07.2011 г. и заданием на разработку градостроительной документации, утвержденным руководителем департамента градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти 06.07.2011 г.

Проект планировки территории разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, обеспечения выполнения положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа Тольятти, реализации генерального плана, выделения элементов планировочной структуры территории проектирования, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения, установления границ земельных участков.

Проект межевания территории выполнен в целях формирования земельных участков под многоквартирными домами и другими объектами капитального строительства.

Работы по разработке проектов планировки и межевания территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. Закон Самарской области от 12.07.2006 г. № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;
4. СНиП 11-04-2003 (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
5. СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области;
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
8. Генеральный план городского округа Тольятти, утвержденный 09.07.2004г.;
9. О внесении изменений в постановление Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 №1190 «Об утверждении проекта корректировки Генерального плана г.Тольятти до 2015 года».
10. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 24 декабря 2008г. № 1059 с изменениями.

## 2.2. Природно-климатические условия

Город Тольятти расположен в среднем течении реки Волги на её левом берегу в 70км вверх по течению от Самары. Город располагается в пределах степного плато, на левом берегу Куйбышевского водохранилища к северу от Самарской Луки. Общая протяжённость границ города — 149км.

Рельеф городской территории определяется нахождением города в Среднем Заволжье (часть Русской равнины). Согласно тектонической схеме, г.о. Тольятти находится в пределах Ставропольской депрессии, по структурно-тектоническому признаку в соответствии со схемой регионального инженерно-геологического районирования Русской платформы, рассматриваемая территория входит в пределы Уральской антеклизы.

Южная граница города примыкает к приплотинному участку Куйбышевского водохранилища. К северу и западу от города расположены сельскохозяйственные угодья. На востоке, а также в центре города находятся лесные массивы. На противоположном берегу р.Волга находятся город Жигулёвск и Жигулёвские горы.

Город расположен непосредственно на границе трёх физико-географических районов: Самарской Луки, Мелекесского низменного Заволжья и лесостепного Заволжья, весьма различных между собой по рельефу, флоре, фауне.

Все три административных района города вытянуты вдоль течения Волги на протяжении 40км. Расстояние между Центральным и Комсомольским районами 5-7км, между Центральным и Автозаводским — около 3-х км. Районы города разделены между собой лесными массивами. На Автозаводский район приходится 36 % городской территории.

Природные условия характеризуются следующими данными: климат района – умеренно-континентальный с жарким летом и холодной зимой, однако он заметно смягчается Куйбышевским водохранилищем. Согласно СНиП 23. 01-99 «Строительная климатология» городской округ расположен в подрайоне II В. По территориальным строительным нормам г.о.Тольятти находится в III климатическом районе Самарской области в устойчиво сухой зоне влажности.

В холодный период года (XI-III месяцы) в районе преобладают ветры северного, южного и юго-западного направлений. В тёплый период (IV-X месяцы) – ветры юго-западного и северного направлений.

Среднегодовая температура воздуха составляет +5,1°С. Наиболее холодный месяц январь. Средняя месячная температура (-13-13,5°С). Самый абсолютный минимум температуры воздуха -43,4 °С (зафиксирован 1 января 1979г).

Средняя максимальная температура воздуха наиболее тёплого месяца (июль) – (+26,6°С). Абсолютный максимум температуры зафиксирован 2 августа 2010г. и равнялся +40,5°С. Количество солнечных часов (дней) в году — 2113 часов (285 дней).

Переход среднесуточной температуры воздуха через 0°С к отрицательным значениям приходится на первую декаду ноября. Переход среднесуточной температуры через 0°С к положительным значениям приходится на третью декаду марта.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца 81%, наиболее теплого – 66%.

Устойчивый покров образуется в третьей декаде ноября. Сходит снежный покров в первой декаде апреля. Нормативная глубина сезонного промерзания суглинка 160м., песка -190см.

Роза ветров характеризуется следующим образом: в холодный период года преобладают ветра южного и юго-западного направления, в тёплый — западного и северо-западного. Среднегодовая скорость ветра около 3,9 м/с. Среднемесячные скорости ветра изменяются от 3,2-3,5 м/с (июнь — август месяцы) до 4,6 м/с (октябрь месяц). Среднегодовая повторяемость штилей составляет 13 %, ветров до 1 м/сек. — 27 %, а повторяемость ветров в 7 м/с и выше составляет 5 %.

В гидрогеологическом отношении территория характеризуется наличием основного водоносного горизонта, сложенного водонасыщенными глинисто-песчаными породами, который пополняется за счёт фильтрации с поверхности, а также обратной фильтрации из Куйбышевского водохранилища. Глубина залегания грунтовых вод в рассматриваемом районе составляет 15-35м.

В геологическом плане, рассматриваемая территория расположена на поверхности IV (Хазарской) и V (Бакинской) надпойменной аккумулятивной террасы левобережья реки Волги.

Террасы сложены древнеаллювиальными отложениями, перекрытыми современными речными супесями, суглинками и глинистыми отложениями. Равнинный рельеф террас, рыхлый песчано-глинистый состав пород и наибольшая высота над уровнем р. Волга обусловили ослабленный эрозионный размыв и поверхностный смыв. Территория является естественно и техногенно подтопленной. Особых геологических, гидрологических и метеорологических явлений не наблюдается.

### **3. Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом**

Сложившаяся планировочная структура проектируемой территории определилась существующей организацией улиц и характеризуется квартальной застройкой селитебных территорий.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Тольятти, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 г. № 1059 (с изм. от 21.07.2010 г.), в Линейном центре, ограниченном улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная, выделены следующие территориальные зоны:

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- Зона культовых объектов;
- Зона территорий озеленения общего пользования (парков, бульваров и набережной)
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

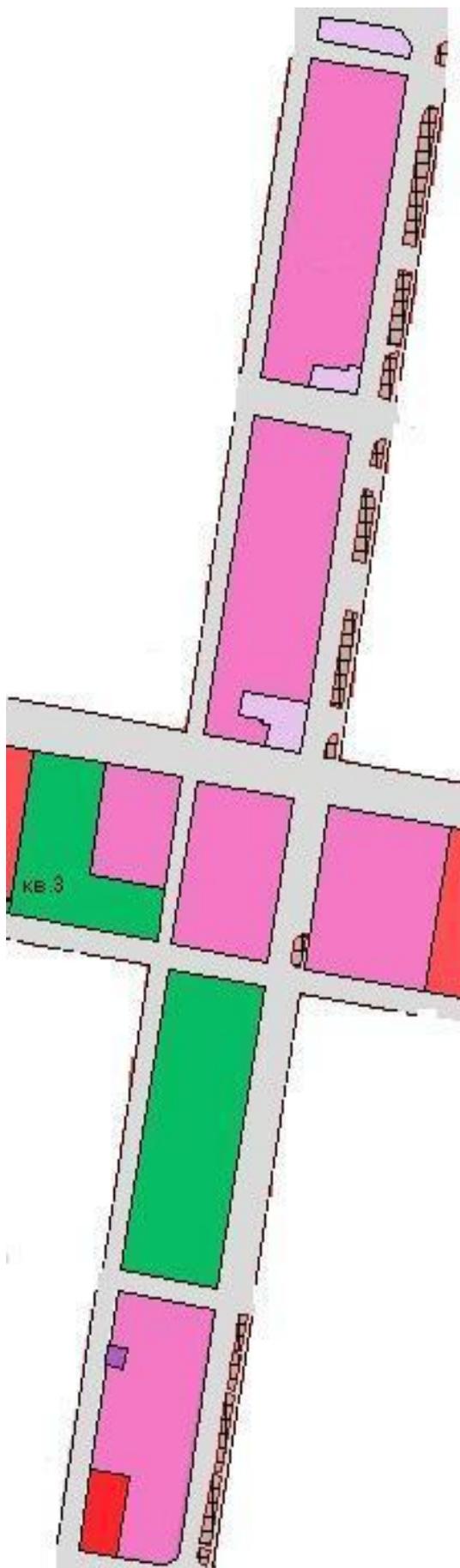
Для каждой из зон установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Генеральным планом г. Тольятти, утвержденным решением Тольяттинской городской Думы № 1190 от 09.07.2004, определены основные площадки строительства на планируемый срок (без резервов). Проектируемой территорией (как часть) является площадка № 6, развитие которой предусматривается на I очередь строительства.

На территории Линейного центра Автозаводского района предусмотрено размещение комплексной застройки: многоквартирной многоэтажной жилой застройки (4-24 этажей) и общественно-деловой зоны.

Данное зонирование учитывает сложившуюся застройку только на части проектируемой территории, ограниченной улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная и не препятствует разработке планируемых изменений этой застройки в соответствии с проектом планировки территории на расчетный период до 2025 года.

## Линейный центр



#### 4. Характеристика территории разработки проекта

#### **4.1. Общие положения**

Проектируемая территория, ограниченная улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная, расположена в юго-западной части г.о. Тольятти. Имеет в плане очертания прямоугольник, вытянутый с севера на юг и ограниченный следующими улицами: с севера – ул. Дзержинского, с востока – ул. Юбилейная, с юга – ул. Спортивная, с запада – ул. Революционная.

Это самый молодой, самый крупный и наиболее развитый во всех отношениях район города. Он был выполнен проектировщиками на крупномасштабной съемке, широкие проспекты которой были сориентированы на водохранилище. Генеральный план “нового” города был задуман как бы «с высоты птичьего полета», без учёта сомасштабности восприятия среды человеком. Застройка в Автозаводском районе преимущественно многоэтажная, малоэтажная застройка отсутствует.

Транспортная инфраструктура Автозаводского района представлена прямоугольной сеткой магистралей с достаточно большим шагом (0,8-1км.), заложенной генеральным планом. Технические параметры магистралей предусматривали значительную ширину их в красных линиях (60-120м.). В настоящее время красные линии претерпевают изменения и застраиваются коммунальными и общественными зданиями.

Часть проектируемой территории, занятая многоэтажной жилой застройкой (31,32 квартал), застраивалась в период с 1970г. по 2011г.

На этой части проектируемой территории располагаются два 4-х этажных жилых комплекса; три 9-12 – этажных комплексных общежития ОАО «АвтоВАЗ», три строящихся жилых 16 этажных дома.

Другая часть проектируемой территории – общественно-деловая зона – один из крупнейших торговых центров города и сети мест общественного питания (бары, кафе), место скопления молодежи. Кроме того, здесь же расположен Дворец культуры и техники ВАЗа, административные здания, объекты социального и культурно-бытового обслуживания: к/т «Сатурн», гостиница «Юбилейная», магазин «Универсам», ООО «Инвест-Гарант», административно-торговый комплекс ЗАО ПКФ «МПЛ-10», крытый рынок «Цветы», ОАО «Дом Мод», ООО «АвтоВАЗ», Дворец бракосочетания, Парк культуры и отдыха «Победа», Дворец спорта «Волгарь», культовые сооружения: «Спасо-Преображенский Собор», храм в честь Иоанна Крестителя, строящиеся Православный институт им. Святителя Алексия, костел, Джума-Джами мечеть, объекты инженерной инфраструктуры.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Тольятти, на проектируемой территории действуют следующие факторы ограничений и регулирования капитального строительства, создающие зоны с особыми условиями использования территории:

По требованиям охраны объектов культурного наследия:

- зона охраняемого городского ландшафта.

По требованиям санитарно-гигиенических и экологических ограничений:

- зона санитарной охраны источников водоснабжения.

#### **4.2. Сводная таблица существующего жилого фонда**

Таблица 1

Адрес объекта	Год постройки	Износ, %	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь жилых помещений, м <sup>2</sup>	Встроенно-присоединенные помещения, м <sup>2</sup>	Удельный показатель земельной доли, У з. д.	Нормативная площадь земельного участка многоквартирного дома, м <sup>2</sup>	Площадь участка согласно данным ФГУП Ростехинвентаризации, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>ул. Юбилейная</b>									
ж/д № 2	1970	24	4	6505.5	12059.1	1327.4	1.81	21826.97	20063
ж/д № 4	1970	22	4	6138.1	12359.6	1698.8	1.81	22370.88	19388
<b>Итого:</b>				<b>12643.6</b>	<b>24418.7</b>	<b>3026.2</b>		<b>44197.85</b>	<b>39451</b>
<b>ул. Революционная</b>									
ж/д №3, к1	1970	37	12	3004.0	16409.8	1577.9	0.89	14604.72	24710
ж/д №3, к2	1970	29	9	2103.7	8833.7	781.7	1.04	9187.05	
ж/д №3, к3	1970	30	2	3967.5	-	-	-	-	
ж/д №7, к1	1970	28	12	2784.4	16468.0	1233.5	0.89	14656.52	25150.9
ж/д №7, к2	1970	27	9	2086.9	8770.1	1017.3	1.04	9120.90	
ж/д №7, к3	1970	24	2	3518.7	-	-	-	-	
ж/д №11, к1	1970	29	12	2875.5	15891.8	1694.0	0.89	14143.70	28267.3
ж/д №11, к2	1970	29	9	2093.0	6107.7	4075.3	1.04	6352.01	
ж/д №11, к3	1970	29	2	4154.0	-	-	-	-	
<b>Итого:</b>				<b>26587.7</b>	<b>72481.1</b>	<b>10379.7</b>		<b>68064.9</b>	<b>78128.2</b>
<b>Итого S ж. д.</b>				<b>39231.3</b>	<b>96899.8</b>	<b>13405.9</b>		<b>112262.8</b>	<b>117579.2</b>

#### 4.3 Сводная таблица жилого фонда с учетом строящихся домов

Таблица 1.1

Адрес объекта	Год постройки	Износ, %	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	Встроенно-присоединенные помещения, м <sup>2</sup>	Удельный показатель земельной доли, У з. д.	Нормативная площадь земельного участка многоквартирного дома, м <sup>2</sup>	Площадь участка согласно данным ФГУП Ростехинвентаризации, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Итого S<sub>ж.</sub> =</b>				<b>39231.3</b>	<b>96899.8</b>	<b>13405.9</b>		<b>112262.8</b>	<b>117579.2</b>
строящийся ж/д ул. Революционная д.31-Б	2011	0	16	1294.0	16697.6	-	0.92	15361.79	10380
строящийся ж/д ул. Революционная д.9	2011	0	16	1294.0	16697.6	-	0.92	15361.79	10565
строящийся ж/д с блоком обслуживания ул. Революционная д.11	2011	0	16	1294.0	16697.6	104.1	0.92	15361.79	9599
<b>Итого S<sub>ж.</sub></b>				<b>3882</b>	<b>50092.8</b>	<b>104.1</b>		<b>46085.37</b>	<b>30544</b>
строящиеся ж/д с подземной автостоянкой ул. Революционная	-	0	24 24 24 22 20 20 18	6880	59322	-	0.92	-	30800
<b>Итого S<sub>ж.</sub></b>				<b>10762</b>	<b>80636.8</b>	<b>104.1</b>		<b>46085.37</b>	<b>61344</b>
<b>Итого S<sub>жк.</sub></b>				<b>49993.3</b>	<b>206314.6</b>	<b>13510</b>		<b>158348.17</b>	<b>178923.2</b>

**Средняя этажность территории:**

$$96899.8/(48769.6/12+ 24418.7/4+23711.5/9)=7.57$$

**Средняя этажность территории с учетом строящихся 16-этажных домов:**

$$146992.6/(48769.6/12+ 24418.7/4+23711.5/9+50092.8/16)=9.23$$

**Средняя этажность территории с учетом строящихся 18-24этажных домов:**

$$256407.4/(48769.6/12+ 24418.7/4+23711.5/9+50092.8/16+59322/21.7)=13.74$$

**4.4. Сводная таблица существующего нежилого фонда**

Примечание 2: Анализ существующего нежилого фонда сделан для части рассматриваемой территории, ограниченной улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная, занятой общественно-деловой, культовой и спортивно-развлекательной застройками.

**Таблица 2**

Адрес объекта	Год постройки	Износ здания, %	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Этажность	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Принятая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ул. Революционная</b>							
«Хитон» торговый центр, Революционная, д. 5	1981	21	8121.5	10431.0	3	10619	10619
Автостоянка, Революционная, д.17	-	-	-	-	-	2239.6	2239.6
Автостоянка, (ниже Революционной, д.79)	-	-	-	-	1	12545.9	12545.9
ОАО «ДОМ МОД» Муниципальное образование, Революционная, д.13	1982	18	2503.2	6126.9	4	7365	7365
Административное здание, Революционная, д.11-А	2007	5	108.4	87.4	1	262	262
Административное здание, Революционная, д. 5-А	1999	10	99.6	79.0	1	177.3	177.3
1	2	3	4	5	6	7	8
Трансформаторная подстанция №1043224	-	-	-	-	-	345	345

<i>Автостоянка, д.17-А</i>	-	-	-	-	-	1727.5	1727.5
Развлекательное заведение, Революционная, д. 5-Б	1994	7	129.1	104.1	1	410.2	410.2
Кафе-бар GreenБлин, Революционная, д.7-А	1999	10	194.3	170.5	1	366	366
Монументальная декоративно-скульптурная композиция «Транспорт»	-	-	-	-	-	18602	18602
Монументальная декоративно-скульптурная композиция «Транспорт»	-	-	-	-	-	1649	1649
Административное здание, Революционная, д. 81	-	-	-	-	1	27570	27570
Ливневая насосная станция 321, Революционная, д.21	-	-	-	-	-	65	65
Культурно-развлекательный комплекс «Сатурн» Революционная, д. 9	1972	25	3004.0	4014.6	3	8660	8660
Кафе-бар «Маэстро», Революционная, д. 9-А	-	-	-	-	1	255.3	255.3
Торговый центр «Город Цветов», Революционная, д. 15	2005	5	1608.3	1491.9	1	5512	5512
<i>Храм в честь Иоанна Крестителя, Революционная, д. 19, строение 1</i>	1994	11	1066.6	2115.6	2	28830.5	28830.5
<i>«Спасо-Преображенский Собор», Революционная, д. 19</i>	2002	5	1511.9	2356.6	1		
Дворец Бракосочетания, Революционная, д. 25	1995	15	948.8	903.3	1	78547	78547
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Приморский бульвар</b>							
Дворец спорта «Волгарь», Приморский бульвар, д.37	1975	27	10169.4	25753.2	5	57671	57671

<b>ул. Юбилейная</b>							
Здание многофункционального назначения	-	-	-	-	-	5840	5840
<i>Дворец Культуры и Техники, Юбилейная, 8</i>	<i>1987</i>	<i>13</i>	<i>6065.0</i>	<i>22342.8</i>	<i>9</i>	<i>7413</i>	<i>7413</i>
	<i>2004</i>	<i>13</i>	<i>1454.9</i>	<i>2795.2</i>	<i>1</i>		
	<i>1988</i>	<i>13</i>	<i>307.0</i>	<i>302.4</i>	<i>1</i>		
Здание ЛНС-ДКИТ, ул. Юбилейная, д.10	-	-	-	-	-	226	226
Гараж, Юбилейная, д. 2-А Торгово-деловой центр «Восточный дублер», Юбилейная, д.2-Б Торгово-деловой центр «Восточный дублер», Юбилейная, д.2-В	1976	22	6008.5	12189.6	1	11552	11552
	1999	5	1686.8	4374.6	3		
	2004	5	902.0	4161.6	10		
Административно-торговый центр «Юбилейный», Юбилейная, д.2-Г	2007	5	1460.9	4582.9	3	1585	1585
Помещения магазина «Хитон»	-	-	-	-	-	557	557
Гостиница «Юбилейная», Юбилейная, д. 6	1975	17	6219.5	22448.7	4	15887	15887
АЗС ТНК, ООО «Рубикон», Юбилейная, д. 67-Б	-	-	-	-	1	753	753
Торгово-деловой комплекс «Вега», Юбилейная д.40	2004-2010	12-25	16883.9	50849.4	24	38187	38187
Парк культуры и отдыха «Победа»	-	-	-	-	-	174017	174017
Спортивная площадка	-	-	-	-	-	12731	12731
Спорткомплекс «Спутник», ОАО «АвтоВаз»	-	-	-	-	-	12067	12067
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
Трансформаторная подстанция, Юбилейная, д.6а	-	-	-	-	-	2449	2449

Пивной бар ООО «У Людвига-плюс»	-	-	-	-	-	5765	5765
<b>Итого S<sub>н.ж.</sub> =</b>			<b>71036.4</b>	<b>178178.7</b>		<b>552448.3</b>	<b>552448.3</b>

#### 4.5. Сводная таблица проектируемого нежилого фонда

Таблица 3

Адрес объекта	Год постройки	Износ здания, %	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Этажность	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Принятая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ул. Юбилейная</b>							
Православный институт Самарская епархия	-	-	-	-	-	42120	42120
Лечебно-оздоровительный комплекс МСП ЗАО «РВ»	-	-	-	-	-	4643	4643
Торговый центр «Карусель»	-	-	-	-	-	62051	62051
Соборный комплекс	-	-	-	-	-	28837	28837
Магазин с подземной стоянкой ООО «АвтоСтройСервис»	-	-	-	-	-	6869	6869
Подземная манежная автост. с надстр. ООО «АвтоСтройСервис»	-	-	-	-	-	7912	7912
1	2	3	4	5	6	7	8
Объект дорожного сервиса ООО ФК «Поволжье»	-	-	-	-	-	4383	4383

Подземная МС-4 с над- строем ООО «Одеон»	-	-	-	-	-	7466	7466
Авто-сервисный ком- плекс ООО «Спорт Сер- вис центр»	-	-	-	-	-	2238	2238
Торгово-сервисный комплекс ООО «Ино- ком»	-	-	-	-	-	1968	1968
Стоянка манежного типа ООО «РИААС»	-	-	-	-	-	7713	7713
Здание многофункцио- нального назнач.с под- земной автост. (МС-1) ГСК №130 «Единство»	-	-	-	-	-	10259	10259
Туристический центр	-	-	-	-	-	30821	30821
Торгово-досуговый центр ООО ФК «Повол- жье»	-	-	-	-	-	2678	2678
Объект дорожного сер- виса ООО ФК «Повол- жье»	-	-	-	-	-	2163	2163
Благоустройство и озе- ленение ООО ФК «По- волжье»	-	-	-	-	-	2110	2110
Объект дорожного сер- виса ООО ФК «Повол- жье»	-	-	-	-	-	5257	5257
Объект дорожного сер- виса ООО ФК «Повол- жье»	-	-	-	-	-	5404	5404
Объект дорожного сер- виса ООО ФК «Повол- жье»	-	-	-	-	-	1306	1306
<b>ул. Революционная</b>							
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

Спортивная площадка	-	-	-	-	-	20170	20170
Культурно-выставочный комплекс ООО «ЭКС-ПО-Тольятти»	-	-	-	-	-	65041	65041
Автостоянка	-	-	-	-	-	5784	5784
Ночная автостоянка	-	-	-	-	-	941	941
Картинная галерея	-	-	-	-	-	12636	12636
Магазин «Универсам»	-	-	-	-	-	10619	10619
Многофункциональный общественно-культурный центр	-	-	-	-	-	48850	48850
Под благоустройство и озеленение	-	-	-	-	-	3007	3007
Приход Божьей Матери Фатимской римско-католической церкви	-	-	-	-	-	3135	3135
Туристическо-развлекательный комплекс ООО «Эффект-Ц»	-	-	-	-	-	4051	4051
Гостиничный комплекс ООО «Инвест-Строй-163»	-	-	-	-	-	9899	9899
Парковая зона	-	-	-	-	-	75951	75951
Автостоянка	-	-	-	-	-	2429	2429
Храм Петра и Февронии	-	-	-	-	-	3542	3542
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
Автостоянка	-	-	-	-	-	4863	4863

Детский садик (ясли)	-	-	-	-	-	7709	7709
Детский садик (ясли)	-	-	-	-	-	6104	6104
Универсальный комплекс с инженерно-техническим обеспечением	-	-	-	-	-	5276	5276
Комплекс с инженерно-техническим обеспечением	-	-	-	-	-	7406	7406
Здание Многофункционального назначения	-	-	-	-	-	5840	5840
<b>ул. Держинского</b>							
Комплекс «Джума Джами мечеть»	-	-	-	-	-	21752	21752
<b>Итого S п.н. ж. =</b>						<b>561203</b>	<b>561203</b>

#### 4.6. Объекты культурно-бытового обслуживания

Таблица 4

Наименование точки	Адрес	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
--------------------	-------	-------------------------------------	------------

1	2	3	4
<b>ул. Революционная</b>			
Торговый центр «Город цветов»	15	1500	в границах красных линий
Торговый центр «Хитон»	5	3500	в границах красных линий
<b>ул. Юбилейная</b>			
Торгово-деловой центр «Восточный Дублер»	2-Б	2500	в границах красных линий
«Юбилейный» административно-торговый центр	2-Г	3800	в границах красных линий

#### 4.7. Учреждения здравоохранения

Таблица 5

Наименование учреждения	Адрес	Посещаемость за смену, чел	Примечание
1	2	3	4
<b>ул. Юбилейная</b>			
«Виктория-Дент», стоматологический центр	8	150	встроенно-пристроенная

#### 4.8. Учреждения образования

Таблица 6

Наименование учреждения	Адрес	Посещаемость за смену, чел		Примечание
		по проекту	фактическое	
1	2	3	4	5
<b>ул. Революционная</b>				
Детский епархиальный образовательный центр	3	нет данных	нет данных	встроенно-пристроенная
Тольяттинский технический колледж ВАЗа	11	нет данных	нет данных	встроенно-пристроенная
СДЮСШОР №4 по шахматам	11	220	233	встроенно-пристроенная

#### 4.9. Интенсивность использования территории, занятой многоквартирной застройкой

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Коэффициент плотности застройки (КПЗ) — это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории (тыс. м<sup>2</sup>/га).

$$\text{КПЗ} = \Sigma S_{\text{эт}} / S_{\text{уч}}, \text{ где}$$

$\Sigma S_{\text{эт}}$  - сумма площадей всех этажей застройки (тыс. м<sup>2</sup>),

$S_{\text{уч}}$  - площадь участка, на котором размещены постройки (га).

а) по состоянию на 2011 год:

$$\text{КПЗ} = (96.90 + 178.18) / 156 = 1.77 \%$$

б) на расчетный период до 2025 года:

$$\text{КПЗ} = (206.31 + 178.18) / 156 = 2.46 \%$$

Процент застроенности (ПЗ) — доля территорий, занятых застройкой в габаритах наружных стен от общей площади территории участка (квартала) (%).

а) по состоянию на 2011 год:

$$\text{КЗ} = (39231.3 + 71036.4) / 1560000 \times 100 = 7.07\%$$

б) на расчетный период до 2025 года:

$$\text{КЗ} = (49993.3 + 71036.4) / 1560000 \times 100 = 7.70\%$$

## 5. План организации рельефа и красные линии

План организации рельефа и красных линий разработаны на материалах топографической съемки М 1:500, выполненной ООО «НПП «Инженер» в 2011 году.

Рельеф микрорайона спокойный с небольшим уклоном в северную сторону. «Посадка» зданий на рельеф осуществлена с учетом планировочной структуры микрорайона, относительных отметок входных площадок жилых и общественных зданий с соблюдением нормативных уклонов.

Проектом рассматриваются вопросы уточнения и корректировки границ красной линии по ул. Революционная, Юбилейная, Спортивная.

### Ведомость расчета координат точек красных линий (ул. Дзержинского – ул. Революционная – ул. Офицерская – ул. Юбилейная)

Таблица 7

Но- мера	Дирекцион- ные углы	Рас- стояния	Координаты	
			X	Y

точек				
1	87° 36.2'	107.85	24031.53	20002.80
2	99° 43.4'	133.70	24036.04	20110.56
3	144° 02.6'	65.28	24013.46	20242.34
4	189° 43.9'	38.39	23960.62	20280.67
5	279° 43.4'	285.85	23922.78	20274.18
6	9° 43.3'	61.35	23971.06	19992.44

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул.Революционная – ул.Дзержинского - ул. Юбилейная – ул.Свердлова)**

**Таблица 8**

Но- мера точек	Дирекцион- ные углы	Рас- стояния	Координаты	
			X	Y
7	99° 49.5'	3.63	23933.81	19973.08
8	99° 43.6'	295.01	23933.19	19976.66
9	189° 43.6'	371.94	23883.35	20267.43
10	100° 41.1'	1.08	23516.76	20204.59
11	189° 41.6'	95.03	23516.56	20205.65
12	278° 07.8'	1.13	23422.89	20189.65
13	189° 43.5'	432.99	23423.05	20188.53
14	279° 43.5'	295.01	22996.28	20115.39
15	279° 49.5'	3.63	23046.11	19824.62
16	10° 37.2'	0.16	23046.73	19821.04
17	8° 07.8'	0.07	23046.89	19821.07
18	0° 00.0'	0.01	23046.96	19821.08
19	26° 33.9'	0.02	23046.97	19821.08
20	0° 00.0'	0.03	23046.99	19821.09
21	11° 53.3'	0.19	23047.02	19821.09
22	9° 39.6'	3.34	23047.21	19821.13
23	9° 23.1'	1.23	23050.50	19821.69

24	9° 44.4'	1.36	23051.71	19821.89
25	10° 09.3'	0.68	23053.05	19822.12
26	9° 27.7'	0.36	23053.72	19822.24
27	0° 00.0'	0.04	23054.08	19822.30
28	9° 27.7'	0.12	23054.12	19822.30
29	9° 44.3'	7.15	23054.24	19822.32
30	9° 27.7'	0.91	23061.29	19823.53
31	14° 02.2'	0.04	23062.19	19823.68
32	9° 39.2'	12.82	23062.23	19823.69
33	9° 40.9'	49.83	23074.87	19825.84
34	9° 42.6'	236.05	23123.99	19834.22
35	9° 44.5'	94.21	23356.66	19874.03
36	9° 43.4'	200.42	23449.51	19889.97
37	9° 42.8'	248.21	23647.05	19923.82
38	9° 42.7'	42.74	23891.70	19965.70
39	96° 42.6'	0.17	23933.83	19972.91

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

Таблица 9

Но- мера точек	Дирекцион- ные углы	Рас- стояния	Координаты	
			X	Y
40	38° 58.7'	28.65	23773.81	20314.60
41	99° 42.8'	24.00	23796.08	20332.62
42	189° 43.6'	391.01	23792.03	20356.28
43	279° 43.7'	38.00	23406.64	20290.22
44	9° 43.5'	366.01	23413.06	20252.77

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

**Таблица 10**

Но- мера точек	Дирекцион- ные углы	Расстоя- ния	Координаты	
			X	Y
45	99° 43.7'	38.00	23339.14	20240.10
46	189° 43.5'	203.00	23332.72	20277.55
47	279° 42.8'	37.99	23132.64	20243.26
48	9° 43.5'	203.01	23139.05	20205.81

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

**Таблица 11**

Номер ра то- чек	Дирекцион- ные углы	Расстоя- ния	Координаты	
			X	Y
49	73° 41.3'	38.17	23104.10	20202.56
50	189° 43.5'	137.76	23114.82	20239.19
51	279° 45.4'	17.00	22979.04	20215.92
52	299° 27.1'	18.39	22981.92	20199.17
53	9° 43.8'	114.79	22990.96	20183.16

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул.Революционная – ул.Свердлова - ул. Юбилейная – Ленинский проспект)**

**Таблица 12**

Номер ра то- чек	Дирекцион- ные углы	Расстоя- ния	Координаты	
			X	Y
54	99° 43.4'	299.35	22938.42	19801.75
55	189° 43.5'	901.52	22887.86	20096.80
56	279° 43.6'	295.00	21999.30	19944.51
57	279° 07.5'	3.91	22049.14	19653.75
58	9° 24.0'	16.78	22049.76	19649.89
59	9° 39.3'	55.98	22066.31	19652.63
60	9° 39.6'	51.25	22121.50	19662.02

61	9° 39.5'	198.25	22172.02	19670.62
62	9° 39.3'	12.70	22367.46	19703.88
63	8° 31.8'	0.20	22379.98	19706.01
64	9° 37.9'	1.67	22380.18	19706.04
65	9° 40.2'	10.89	22381.83	19706.32
66	9° 39.0'	35.26	22392.57	19708.15
67	9° 40.4'	30.83	22427.33	19714.06
68	9° 48.6'	185.52	22457.72	19719.24
69	9° 45.4'	3.84	22640.53	19750.85
70	9° 51.9'	7.00	22644.31	19751.50
71	9° 52.7'	12.88	22651.21	19752.70
72	9° 52.2'	22.40	22663.90	19754.91
73	9° 49.8'	7.44	22685.97	19758.75
74	9° 49.2'	2.64	22693.30	19760.02
75	9° 52.9'	7.40	22695.90	19760.47
76	9° 43.1'	24.64	22703.19	19761.74
77	9° 27.7'	1.09	22727.48	19765.90
78	10° 37.2'	0.49	22728.56	19766.08
79	9° 37.2'	129.79	22729.04	19766.17
80	9° 38.6'	8.30	22857.00	19787.86
81	9° 38.0'	9.38	22865.18	19789.25
82	9° 37.4'	32.24	22874.43	19790.82
83	9° 55.6'	1.62	22906.22	19796.21
84	9° 45.5'	17.82	22907.82	19796.49
85	9° 44.8'	13.23	22925.38	19799.51

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

**Таблица 13**

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
86	54° 43.4'	25.45	22857.96	20164.67
87	99° 44.2'	12.00	22872.66	20185.45
88	189° 43.4'	80.00	22870.63	20197.28
89	279° 43.8'	30.00	22791.78	20183.77
90	9° 43.3'	62.00	22796.85	20154.20

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

**Таблица 14**

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
91	99° 42.6'	22.00	22732.97	20136.21
92	162° 25.9'	34.89	22729.26	20157.89
93	189° 43.4'	172.00	22696.00	20168.42
94	279° 43.5'	38.01	22526.47	20139.37
95	9° 43.7'	203.00	22532.89	20101.91

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
( ул. Юбилейная)**

**Таблица 15**

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y

96	99° 43.7'	38.00	22398.84	20078.94
97	189° 43.5'	270.00	22392.42	20116.39
98	279° 43.7'	38.00	22126.30	20070.78
99	9° 43.5'	270.00	22132.72	20033.33

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
( ул. Юбилейная )**

Таблица 16

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
100	37° 48.4'	34.00	22027.40	20020.35
101	99° 42.9'	16.00	22054.26	20041.19
102	189° 43.7'	69.00	22051.56	20056.96
103	279° 44.0'	32.00	21983.55	20045.30
104	9° 43.7'	39.00	21988.96	20013.76

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(Ленинский проспект – ул. Юбилейная – ул. Фрунзе – ул. Революционная)**

Таблица 17

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
105	90° 00.0'	0.00	21923.03	19628.88
106	189° 43.5'	460.51	21872.65	19922.80
107	279° 43.6'	299.38	21418.76	19845.01
108	9° 52.6'	163.78	21469.34	19549.93
109	189° 52.6'	163.78	21630.69	19578.02
110	9° 52.8'	37.24	21701.81	19590.42
111	9° 53.0'	178.17	21738.50	19596.81

112	9° 24.0'	9.12	21914.03	19627.39
-----	----------	------	----------	----------

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Фрунзе – ул. Юбилейная )**

**Таблица 18**

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
113	46° 56.2'	33.89	21474.46	19925.58
114	99° 42.5'	11.50	21497.60	19950.34
115	189° 43.4'	95.50	21495.66	19961.68
116	279° 45.0'	17.01	21401.53	19945.55
117	321° 42.2'	20.17	21404.41	19928.79
118	9° 43.4'	55.01	21420.24	19916.29

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(Приморский бульвар - ул. Юбилейная – ул. Фрунзе - ул. Революционная)**

**Таблица 19**

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
119	99° 46.7'	4.48	21400.36	19538.01
120	99° 43.5'	295.01	21399.60	19542.42
121	189° 43.6'	848.01	21349.77	19833.19
122	279° 43.5'	295.00	20513.95	19689.93
123	279° 34.2'	3.49	20563.78	19399.17
124	9° 29.7'	2.91	20564.36	19395.73
125	8° 44.8'	0.13	20567.23	19396.21
126	9° 44.8'	1.65	20567.36	19396.23
127	9° 27.7'	0.61	20568.99	19396.51
128	10° 00.5'	0.17	20569.59	19396.61
129	9° 31.2'	3.26	20569.76	19396.64

130	9° 38.9'	28.94	20572.98	19397.18
131	9° 39.3'	26.35	20601.51	19402.03
132	9° 37.7'	6.22	20627.49	19406.45
133	9° 36.7'	2.52	20633.62	19407.49
134	9° 44.2'	5.85	20636.10	19407.91
135	9° 39.6'	768.83	20641.87	19408.90
136	9° 07.8'	0.57	21399.80	19537.92

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная – Приморский бульвар – ул. Революционная  
– ул. Спортивная)**

Таблица 20

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
137	90° 00.0'	0.00	20505.25	19385.73
138	99° 43.5'	285.97	20503.12	19397.94
139	189° 43.6'	723.51	20454.81	19679.80
140	279° 43.5'	295.00	19741.70	19557.57
141	280° 17.4'	3.53	19791.53	19266.81
142	9° 43.5'	422.27	19792.16	19263.34
143	24° 47.7'	9.85	20208.36	19334.67
144	9° 28.3'	20.66	20217.30	19338.80
145	353° 10.9'	9.01	20237.68	19342.20
146	9° 47.9'	20.15	20246.63	19341.13
147	9° 48.1'	23.32	20266.49	19344.56
148	9° 46.2'	4.60	20289.47	19348.53
149	9° 44.1'	4.85	20294.00	19349.31
150	9° 53.4'	1.98	20298.78	19350.13

151	9° 44.6'	5.38	20300.73	19350.47
152	9° 45.3'	60.26	20306.03	19351.38
153	9° 48.6'	129.47	20365.42	19361.59
154	9° 38.2'	12.43	20493.00	19383.65

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

Таблица 21

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
155	99° 43.9'	21.00	20441.13	19759.63
156	189° 43.5'	103.00	20437.58	19780.33
157	279° 42.3'	21.00	20336.06	19762.93
158	9° 43.5'	103.01	20339.60	19742.23

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

Таблица 22

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
159	99° 43.9'	21.00	20329.75	19740.54
160	189° 43.6'	100.50	20326.20	19761.24
161	279° 44.2'	20.99	20227.14	19744.26
162	9° 43.3'	100.50	20230.69	19723.57

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

Таблица 23

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
163	99° 44.2'	24.01	20220.36	19718.75
164	189° 43.6'	219.00	20216.30	19742.41

165	279° 42.8'	24.00	20000.45	19705.41
166	9° 43.6'	219.01	20004.50	19681.75

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная)**

Таблица 24

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
167	99° 44.2'	24.01	19993.17	19679.81
168	189° 43.6'	193.00	19989.11	19703.47
169	279° 44.0'	32.00	19798.88	19670.86
170	12° 06.0'	193.17	19804.29	19639.32

**Ведомость расчета координат точек красных линий  
(ул. Юбилейная – ул. Спортивная)**

Таблица 25

Номера точек	Дирекционные углы	Расстояния	Координаты	
			X	Y
171	99° 42.9'	32.00	19790.49	19636.96
172	189° 43.8'	45.50	19785.09	19668.50
173	279° 43.4'	18.00	19740.24	19660.81
174	338° 35.5'	29.20	19743.28	19643.07
175	12° 48.3'	20.53	19770.47	19632.41

**6. Определение площадей земельных участков  
под многоквартирными домами**

Определение нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами и установление их границ проводится в соответствии с требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с целью:

- передачи земельных участков в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирных домах и установления земельной доли в

общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в многоквартирном доме, исходя из площади помещений, находящихся в его собственности;

- эффективного использования земель городских поселений и повышения уровня их благоустройства;
- налогообложения;
- учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах.

Для определения максимально допустимых нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами, передаваемых в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме, применен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на  $1\text{ м}^2$  общей площади жилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Расчеты нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами приведены в Таблице 1.

Нормативный размер земельного участка многоквартирного дома рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д.}}, \text{ где}$$

$S_{\text{норм}}$  – нормативный размер земельного участка под многоквартирным домом ( $\text{м}^2$ )

$S_{\text{к}}$  – общая площадь помещений в многоквартирном доме ( $\text{м}^2$ )

$Y_{\text{з.д.}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (Приложение СП 30-101-98)

Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома установлены по фактически существующим границам.

#### ***Пример расчета нормативной площади земельного участка.***

Рассмотрим расчет нормативной площади земельного участка для дома № 4 по ул. Юбилейной.

Данный дом четырехэтажный, построен в 1970 году. В соответствии с таблицей Приложения  $Y_{\text{з.д.}}$  для 4-этажных зданий равен 1.81, по данным технического паспорта общая площадь помещений составляет  $12359.6\text{ м}^2$ . Следовательно, по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д.}} = 12359.6\text{ м}^2 \times 1.81 = 22370.88\text{ м}^2$$

Нормативный размер земельного участка для многоквартирного дома №4 по ул. Юбилейная составляет  $22370.88\text{ м}^2$ .

Таким образом, рассчитаны площади земельных участков для всех существующих жилых домов, расположенных в границах улиц Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная. Результаты расчетов сведены в Таблицу 1, графа «Нормативная площадь земельного участка многоквартирного дома, м<sup>2</sup>». Итого на существующий жилой фонд необходимо **11.7га** территории.

## 7. Расчет численности и плотности населения территории

### 7.1. Расчет максимальной плотности и численности населения территории

Общая площадь рассматриваемой территории в существующих границах красных линий составляет **1560000 м<sup>2</sup> ≈ 156га**. В связи с тем, что часть имеющихся и проектируемых нежилых помещений на участке по ул. Революционная и ул. Юбилейная выходят за границы красных линий, возникла необходимость разработки новых красных линий.

Из общей площади микрорайона исключаем площадь, занимаемую объектами общего пользования, улицами, дорогами, проездами, получаем площадь, предназначенную для жилья:

$$S_P = S_{\text{Об.}} - S_{\text{н.ж}} = 1560000 - 1113651.3 - 117533 = 328815.6 \text{ м}^2 \approx 32.9 \text{ га}$$

Проектируемый общественно-деловой микрорайон будем рассматривать как зону средней градостроительной ценности.

Определим расчетную территорию, исходя из требований п. 2.2.26, прим. 1 «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Самара» (далее «местные нормативы»), как сумму площадей частей проектируемой территории.

1. Общественно-деловая зона районного значения, ограниченная улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Ленинский проспект:  $S_{\text{Ц-2}} = 606707 \text{ м}^2$ ;

2. Центральная общественно-деловая зона, ограниченная улицами Революционная, Ленинский проспект, Юбилейная, Приморский бульвар:  $S_{\text{Ц-1}} = 135850 \text{ м}^2$ ;

3. Зона озелененных территорий общественного пользования, ограниченная улицами Революционная, Фрунзе, Юбилейная, Приморский бульвар :  $S_{\text{Р-1}} = 174911 \text{ м}^2$ ;

4. Зона объектов спортивно-зрелищного назначения, ограниченная улицами Революционная, Приморский бульвар, Юбилейная, Спортивная:  $S_{\text{Ц-3С}} = 213437 \text{ м}^2$ .

В границах этой территории, в соответствии с генеральным планом г. Тольятти, будут сохранены общественно-деловая, культурно-развлекательная и спортивно-зрелищная застройки.

Площадь проектируемой территории в красных линиях составляет:

$$S_{\text{тер. кр. лин}} = S_{\text{Ц-2}} + S_{\text{Ц-1}} + S_{\text{Р-1}} + S_{\text{Ц-3С}} = 606707 + 135850 + 174911 + 213437 = 1130905 \text{ м}^2.$$

Расчетная нормативная плотность населения на вновь проектируемых площадках принята в соответствии СНиП 2.07.01-89\*, на территориях, имеющих ранее разработанную проектную документацию, приняты показатели в соответствии с разработанной градостроительной документацией.

а) расчетная жилищная обеспеченность 18 м<sup>2</sup>/чел.:

$$P_p = 330 \text{ чел./га.}$$

Тогда расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно:

$$N_{p1} = P_p \times S_{p1} = 330 \text{ чел./га} \times 32.9 \text{ га} = 10857 \text{ чел.}$$

Согласно примечаниям таб. 7 п. 2, в условиях реконструкции сложившейся застройки расчетную плотность населения допускается увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10 %:

$$P_p = 330 \times 1.1 = 363 \text{ чел./га.}$$

В таком случае, максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно:

$$N_{p1} = P_p \times S_{p1} = 363 \text{ чел./га} \times 32.9 \text{ га} = 11943 \text{ чел.}$$

б) расчетная жилищная обеспеченность 25 м<sup>2</sup>/чел. (на 2025 г):

$$P_p = 362 \text{ чел./га.}$$

$$N_{p1} = P_p \times S_{p1} = 362 \text{ чел./га} \times 32.9 \text{ га} = 11910 \text{ чел.}$$

## 7.2. Расчет фактической плотности и численности населения, проживающего в многоквартирных домах

Расчет фактического числа жителей сделан для территории, ограниченной улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная и Ленинским проспектом (территория под многоквартирными домами).

На рассматриваемой территории расположено 13 многоквартирных домов и строящиеся 16,18,20,22,24-этажные жилые дома. Общая полезная площадь жилых домов с учетом этих домов составляет **206314.6 м<sup>2</sup>**. Площадь встроенно-пристроенных помещений составляет **13510 м<sup>2</sup>**. Общая площадь жилых помещений равна:

$$S_o = 206314.6 \text{ м}^2 - 13510 \text{ м}^2 = 192804.6 \text{ м}^2$$

При расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел. в этих домах проживает:

$$N \approx \frac{S_o}{18} = \frac{192804.6}{18} = \mathbf{10711} \text{ чел.}$$

Общая полезная площадь жилых домов без учета строящихся 16-этажных жилых домов по ул. Революционная составляет **96899.8 м<sup>2</sup>**. Площадь встроенно-пристроенных помещений составляет **13405.9 м<sup>2</sup>**. Общая площадь жилых помещений равна:

$$S_o = 96899.8 \text{ м}^2 - 13405.9 \text{ м}^2 = 83493.9 \text{ м}^2$$

а) при расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел. в этих домах проживает:

$$N_{\text{факт.}} \approx \frac{S_o}{18} = \frac{83493.9}{18} = 4639 \text{ чел.}$$

расчет количества жителей в строящихся 16-этажных жилых домах при расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел.

$$N_{\text{факт.}} \approx \frac{S_o}{18} = \frac{50092.8}{18} = 2783 \text{ чел.}$$

расчет количества жителей в строящихся 18,20,22,24-этажных жилых домах при расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел.

$$N_{\text{факт.}} \approx \frac{S_{o.}}{18} = \frac{59322}{18} = 3296 \text{ чел.}$$

б) расчетная жилищная обеспеченность 25 м<sup>2</sup>/чел. (на 2025г):

$$N_{\text{факт.}} \approx \frac{S_{o.}}{25} = \frac{83493.9}{25} = 3340 \text{ чел}$$

в) расчет количества жителей в строящихся 16-этажных жилых домах при расчетной жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел:

$$N_{\text{нов. дом}} \approx \frac{S_{\text{сmp.}}}{25} = \frac{50092.8}{25} = 2004 \text{ чел.}$$

г) расчет количества жителей в строящихся 18,20,22,24-этажных жилых домах при расчетной жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел:

$$N_{\text{нов. дом}} \approx \frac{S_{\text{сmp.}}}{25} = \frac{59322}{25} = 2373 \text{ чел.}$$

Тогда,

а) при расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел. в этих домах проживает:

$$N = N_{\text{факт.}} + N_{\text{нов. дом}} = 4639 + 2783 + 3296 = \mathbf{10718} \text{ чел.}$$

При этом фактическая плотность населения составляет:

$$P = \frac{N}{S_{p1}} = \frac{10718 \text{ чел}}{32.9 \text{ га}} = 326 \text{ чел./га, что составляет } 98.8 \% \text{ от максимально}$$

допустимой плотности населения в данном микрорайоне  $P_p = 330 \text{ чел./га}$ .

б) при расчетной жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел. (на 2025г.) в этих домах проживает:

$$N = N_{\text{факт.}} + N_{\text{нов. дом}} = 3340 + 2004 + 2373 = \mathbf{7717} \text{ чел.}$$

При этом фактическая плотность населения составляет:

$$P = \frac{N}{S_{p1}} = \frac{7717 \text{ чел}}{32.9 \text{ га}} = 235 \text{ чел./га, что составляет } 65 \% \text{ от макси-}$$

мально допустимой плотности населения в данном микрорайоне.

**Вывод:** Из этих расчетов следует, что в данном микрорайоне плотность населения меньше нормативно принятого значения, что обосновывается наличием в микрорайоне административных, культовых, торговых и иных объектов.

## 8. Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий жилой фонд

Существующие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения находятся в нормативных пределах пешеходной доступности.

Расчеты выполнены согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа Тольятти и СНиП «2.07.01-89\*» (Приложение 7) «Градостроительство».

Расчетное количество жителей на проектируемой территории **10711** чел.

**Таблица 26**

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Существующее количество мест и площадей в линейном центре	Количество на микрорайон с учетом существующего и нового жилого фонда	Примечание
1	2	3	4	5
Детские дошкольные учреждения, мест	70 мест	-	750	Детский садик (ясли)
Общеобразовательные учреждения, мест	165 мест	-	260	по заданию на проектирование, возможно на смежных территориях
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	1	1	Аптека 245
Отделения связи, объект	IV- V группы – до 9 тыс. человек	-	по заданию на проектирование, возможно на смежных территориях	
Предприятия торговли, м <sup>2</sup> торговой площади (в том числе):	280м <sup>2</sup>	-	2240 (м <sup>2</sup> торг. площ.)	Крытый рынок «Цветы»
- продовольственные товары	100м <sup>2</sup>	-	-	
- непродовольственные товары	180м <sup>2</sup>	-	-	
1	2	3	4	5
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 на 20 тыс. человек	-	1	ЖЭУ №1 ООО Департамент ЖКХ
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек	16	16	
Помещения досуга и любительской деятельности, м <sup>2</sup> нормируемой площади	60м <sup>2</sup>	-	643м <sup>2</sup>	Дворец культуры и техники
Физкультурно-спортивные сооружения, территория	70-80м <sup>2</sup>	-	803м <sup>2</sup>	Спорткомплекс «Спутник»
Бассейн, м <sup>2</sup> зеркала во-	20-25м <sup>2</sup>	-	268м <sup>2</sup>	по заданию

ды				на проектирование
Спортивные залы общего пользования	60-80м <sup>2</sup>	-	750м <sup>2</sup>	Дворец спорта «Волгарь»
Опорный пункт охраны порядка, м <sup>2</sup> нормируемой площади	10м <sup>2</sup>	-	107м <sup>2</sup>	Отдел полиции №21 Управления МВД по России г. Тольятти

**Вывод 1:**

Размещение учреждений здравоохранения данным проектом не предусматривается, т. к. учреждения здравоохранения, размещенные в радиусах доступности, полностью удовлетворяют потребности населения данной территории.

**Вывод 2:**

Согласно расчетам таблицы 26 выявлено, что на существующий жилой фонд требуются:

- предприятия культурно-бытового обслуживания;
- детские дошкольные учреждения на 750 мест.

В итоге, на рассматриваемой территории проектируются три детских дошкольных учреждения и одна школа, которые удовлетворят потребности населения в количестве мест в МДОУ и МОУ.

Потребности в объектах социального и коммунально-бытового назначения будут удовлетворены по мере застройки территорий, занятых многоквартирными жилыми домами, в соответствии с генеральным планом развития г. Тольятти.

## 9. Характеристики зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 27

№ п/п	№ земельного участка согласно проекту	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Примечание
<b>1. Зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения</b>				
1.1	8	торговый центр	6,2	формируемый земельный участок
1.2	30	гостиничный комплекс	0,99	формируемый земельный участок

1.3	31	туристическо – раз- влекательный центр	0,40	формируемый земельный участок
1.4	14	культурно – выставоч- ного центра	6,5	формируемый земельный участок
1.5	3	многофункциональный торгово-деловой	3,8	формируемый земельный участок
1.6	11	парк планировочного района	7,6	формируемый земельный участок
<b>2. Культурные объекты</b>				
2.1	9	Венчальный храм	0,35	формируемый земельный участок
2.2	12	Приход римско- католической церкви	0,31	формируемый земельный участок
2.3	1	Мечеть	2,2	формируемый земельный участок
<b>3. Зона планируемого размещения объектов социально-культурного назначения</b>				
3.1	33	Детский сад на 260 мест	0,61	формируемый земельный участок
3.2	32	Детский сад на 260 мест	0,77	формируемый земельный участок
3.3	15	Детский сад на 260 мест	0,34	формируемый земельный участок
<b>4. Зона планируемого размещения жилых объектов капитального строительства</b>				
4.1	2	Многоквартирный жи- лой дом	1,02	формируемый земельный участок
4.2	34	Многоквартирный жи- лой дом	1,06	формируемый земельный участок
4.3	5	Многоквартирный жи- лой дом	0,96	формируемый земельный участок

4.4	15	Комплекс многоквартирных жилых домов	2,7	формируемый земельный участок
-----	----	--------------------------------------	-----	-------------------------------

### **Инвестиционные площадки II, XXXIV, V**

Земельные участки площадью 1.04, 1.06, 0.96 га под строительство одно-типных каркасно-кирпичных жилых домов, расположенных по улице Революционной, предусматривает возведение двухсекционных 13-16-этажных сооружений, со встроено-пристроенным блоком для коммерческого использования. Проект предполагает одно-, двух- и трехкомнатные квартиры различной площади, (количество квартир – 210 в т.ч. – однокомнатных - 105; - двухкомнатных – 74; - трехкомнатных – 31). Общая площадь квартир = 11591,4. Комплексное благоустройство и озеленение прилегающих территорий, а также объекты развитой социально-бытовой инфраструктуры в пешеходной доступности. Проектом планировки предусмотрены:

- площадка для игр детей;
- дворовая парковка автомобилей;
- газоны и тротуары.

### **Инвестиционная площадка XXXII, XXXIII**

Земельные участки площадью 0,77и 0, 61 га под строительство детских садов. Здания предусмотрены 2-этажные, на 250 мест с бассейном. По своей объемно-планировочной структуре детские дошкольные учреждения состоят из трех основных групп помещений: детские группы; общие помещения для всех детских групп, административно-хозяйственные помещения. Площади помещений составляют: групповая – 105 м<sup>2</sup>, спальня – 110 м<sup>2</sup>, зал – 125м<sup>2</sup>, медицинские помещения – 30м<sup>2</sup>, хозяйственный сектор – 52м<sup>2</sup>. Земельный участок предусматривает в составе зону игровой территории и хозяйственная зона, с разграничением соответствующих технологических процессов. Общая площадь земельного участка отдельно стоящего здания дошкольного учреждения принимается из расчета не менее 650 м<sup>2</sup> на каждую детскую группу. На основании требований к земельному участку в соответствии со СНиП 2.64.80 предусматриваем, что групповые площадки детей ясельного возраста должны иметь травяное покрытие.

### **Инвестиционная площадка VI, VII, XIII**

Земельные участки с площадью 0.15, 0.30 и 0.49га под благоустройство и озеленение. Предусмотрены кустарники и деревья рядовой посадки. Помимо высадки древесно-кустарниковой растительности, на территории разработки проекта было запроектировано устройство цветников из многолетников, а также разбивка газона и установка малых архитектурных форм.

### **Инвестиционная площадка VIII**

Земельный участок площадью 6,2 га под строительство торгового центра «Карусель». Застройка определила размещение временной автостоянки на 500 маш./мест. Одноэтажный с антресолью и техническим подвалом торговый центр «Карусель», включает в себя: гипермаркет, предназначенный для торговли продуктами питания и товарами народного потребления по методу «самообслуживание», кафе, фаст-фуды, «торговля через прилавок», арендные помещения, общие зоны. Торговый зал гипермаркета: 6 978 м<sup>2</sup>. По главному фасаду предусмотрена пешеходная зона шириной 6 м с укладкой брусчатки. Для предотвращения въезда автомобилей в зону пешеходного движения используются декоративные элементы (бетонные полушария). Перед главным фасадом предусмотрены малые архитектурные формы (урны, цветочницы), у главного входа – места для размещения парк-боксов для покупательских тележек.

### **Инвестиционная площадка IX**

Земельный участок площадью 0,35 га под строительство венчального храма Петра и Февронии. По проекту, он будет высотой около 27 метров, длиной 25 метров и шириной порядка 13 метров. Вход в Храм со стороны ул. Революционной и Дворца бракосочетания. Планируется, что фасад здания с трех сторон будет украшен мозаикой.

### **Инвестиционная площадка X**

Земельный участок площадью 0,24 га под автостоянку. Предусмотрены два рассредоточенных въезда и выезда и устройство пожарного щита. Подъезд к проектируемой автостоянке предусмотрен с внутриворотового проезда. Рассчитано на 35 машиномест. На территории автостоянки запроектировано здание сторожки, площадка для мусорного контейнера. На въездах на территорию автостоянки предусмотрены ворота.

### **Инвестиционная площадка XXX**

Земельный участок площадью 0,99 га под гостиничный комплекс. Новый отель будет рассчитан на 180 мест. Площадь готового объекта составит 16 тысяч 400 квадратных метров. В настоящее время земельный участок, предполагаемый под застройку, находится в стадии согласования. Потом его передадут в аренду инвесторам, затем будет подписано разрешение на строительство. Отметим, что сейчас на обозначенном земельном участке находится недостроенный бассейн, который будет демонтирован.

### **Инвестиционная площадка XII**

Земельный участок площадью 0,31 га под приход Божей матери Фатимской римско-католической церкви.

### **Инвестиционная площадка XIV**

Земельный участок площадью 6,5 га под культурно-выставочный центр. Общая площадь – 63680,36 м<sup>2</sup>, полезная площадь – 59538,39 м<sup>2</sup>, площадь застройки – 28711,09 м<sup>2</sup>, строительный объем – 413075,95 м<sup>3</sup>. Основной въезд на хозяйственную часть запроектирован со стороны улиц Юбилейной и Революционной. С северной стороны организованы выставочные площадки и площадки для временной парковки машин. Генплан предусматривает благоустройство территории, заключающееся в асфальтировании проездов, тротуаров и площадок, в организации зеленой зоны для отдыха и прогулки посетителей, оборудованы малыми архитектурными формами. В проект озеленения включены линейные и грунтовые посадки декоративных пород лиственных и хвойных деревьев в возрасте 8-10 лет и кустарника в возрасте 5-6 лет. Рекомендован ассортимент смеси газонных трав устойчивых к вытаптыванию.

### **Инвестиционная площадка XV**

Земельный участок площадью 3,08 га под комплекс многоквартирных жилых домов и детского сада, расположенных по улице Революционной, предусматривает возведение 18-24-этажных сооружений, со встроено-пристроенным блоком для коммерческого использования. Общий жилой фонд составляет 59322 м<sup>2</sup>, который рассчитан на 1160 квартир. Комплексное благоустройство и озеленение прилегающих территорий, а также объекты развитой социально-бытовой инфраструктуры в пешеходной доступности. Проектом планировки предусмотрены:

- площадка для игр детей;
- гостевая парковка автомобилей на 50 маш./мест;
- подземные автостоянки на 421 маш./мест;
- газоны и тротуары.

### **Инвестиционная площадка III**

Земельный участок площадью 3,8 га под гостиничный комплекс «Вега». Многофункциональный торгово-деловой центр «Вега» это: 4 этажа - нижняя часть + 24 этажа высотка; Общая площадь — 60 000 м<sup>2</sup>; Количество посетителей: 8 000 человек в будние дни, 15 000 человек в выходные и праздничные дни, 30 000 человек в дни проведения городских и массовых праздников на территории комплекса; ночной клуб «Арена»;

### **Монорельс**

**Монорельс** (Монорельсовая дорога) - разновидность экскурсионного рельсового транспорта, особенностью которого является движение состава по единственному рельсу, в отличие от традиционного транспорта, где движение осуществляется по паре рельс. Участок строительства будущей монорельсовой транспортной системы, которая должна связать ул. Дзержинского с ул. Спортивная имеет

протяженность 4,25км, скорость следования до 5,6 км/час. Продолжительность поездки - 45 минут. В маршрут следования входят 6 станций, расстояние между которыми 800-900 метров. В поезде 6 вагонов, 44 посадочных места.

## **Велодорожка**

Парадоксально, но именно велодорожки стали основой дорожных систем во многих странах. Длина велодорожки (или, в данном случае, велодорожек) в данном проекте составит чуть более 4,25 км. Для удобного проезда велосипедов, велоприцепов и инвалидных колясок велополоса должна иметь ширину 1,5 м, а если дорога позволяет, то и 2 м. Целесообразным является планирование велодорожек вдоль основных улиц города, однако стоит также рассмотреть возможность их прокладки по второстепенным улицам и зелёным зонам, что уменьшит вредное воздействие выхлопных газов и шума на организм велосипедиста. Из маршрутов, проходящих по существующим тротуарам, на наш взгляд, первостепенное значение имеет маршрут "ул.Дзержинского-ул.Спортивная".

## **Концепция**

В линейном центре имеются: Спасо-Преображенский собор, строящиеся «Джума Джами» мечеть, Православный институт Самарской епархии, храм в честь Иоанна Крестителя, приход Божьей Матери Фатимской римско-католической церкви) и проектируется Храм Петра и Февронии, которые придают пропорциональность, стройность и красоту как градостроительной композиции города в целом, так и его отдельных частей. Для возможности их посещения, как паломниками, так и туристами, предлагается маршрут, предоставляющий такую возможность.

Согласно проекту, маршрут должен начинаться у станции по улице Дзержинского и идти в сторону набережной, пересекая улицы Свердлова, Фрунзе, Ленинский проспект и Приморский бульвар, протяженность которого составит 4,25км.

Стало очевидно, что для эксперимента необходимо выбрать менее загруженную трассу. И такой маршрут нашли. Первый, реально воплощающийся в жизнь проект монорельса, велодорожки, пешеходной дорожки выглядит следующим образом: трасса начнется у строящейся «Джума Джами» мечети, пройдет по правую сторону от улицы Революционная, откроет панораму на общественно деловую зону районного значения с высотными жилыми и нежилыми постройками нового типа и позволит посетить Православный институт Самарской епархии. Также линия имеет ответвление в сторону Преображенского собора и даст возможность посетить торговый центр «Карусель». Пересекая Ленинский проспект, соединится с центральной общественно-деловой зоной, где запроектирован храм Петра и Февронии и расположен ДКиТ. Следуя в сторону набережной, пройдет мимо зоны озелененной территории общественного пользования с Парком культуры и отдыха и зоной охраняемого городского ландшафта – парка «Победы», выйдет к зоне объектов спортивно-зрелищного назначения. Здесь строится приход Божьей Матери Фатимской римско-католической церкви, также сосредото-

чены гостиничный комплекс «Вега», аквапарк, культурно-выставочный центр, дворец спорта «Волгарь» в сочетании с фонтаном.

Разработка концепции заключалась в соединении четырех градостроительных зон линейного центра с возможностью посещения культовых и наиболее привлекательных для населения объектов, а также туристической привлекательности данного центра.

## **10. Благоустройство**

### **10.1. Благоустройство и озеленение**

В градостроительстве благоустройство и озеленение является составной частью общего комплекса мероприятий по планировке, застройке населенных мест. Оно имеет огромное значение в жизни человека, оказывает огромное влияние на окружающую среду. Особенно это влияние заметно проявляется в городах.

Озеленённые территории общего пользования представляют собой единую систему, обеспечивающую оздоровление окружающей среды, организацию массового отдыха населения, улучшение облика города. Размещение зеленых насаждений на проектируемой территории - это один из важных этапов проектирования, определяющих объемно-пространственный облик микрорайона. В состав озеленения микрорайона входят защитные посадки по периметру микрорайона, состоящие из плотной посадки деревьев и кустарников, пешеходные аллеи и озелененные проезды, озелененные участки детских учреждений, участки возле жилых домов, озелененные спортивные площадки. В придомовой полосе размещаются открытые пространства газонов с низкими кустарниками и отдельно стоя-

щими деревьями, преимущественно со светлой прозрачной кроной. Одиночные посадки деревьев запроектированы на открытых пространствах газона. Для их создания использованы такие породы деревьев как, например, дуб и клен, кроме этого использованы красивоцветущие кустарники.

Проектом благоустройства предусматривается устройство асфальтобетонных проездов шириной 3.5-5.5м с разворотами, разъездами и разгрузочными площадками, имеющими асфальтобетонное покрытие.

Вблизи магазинов и встроено-пристроенных предприятий обслуживания размещаются гостевые автостоянки с асфальтобетонным покрытием. Перед главными входами в магазины и другие общественные здания устраиваются площадки с плиточным покрытием.

Для пешеходного движения предусматривается сеть асфальтобетонных тротуаров и дорожек с асфальтобетонным и плиточным покрытием. Вокруг зданий устраиваются асфальтобетонные отмостки шириной 0,7м.

В каждой жилой группе предусматриваются детские игровые площадки, площадки отдыха, площадки для чистки ковров, площадки для сушки белья из улучшенного грунта и площадки для установки контейнеров для мусора с асфальтобетонным покрытием.

Площадь озеленения жилой части Линейного центра составляет 15га, количество жителей - 10711 человек.

По расчету на 1 человека в данном жилом массиве площадь озеленения составляет 14 м<sup>2</sup>, что выше нормы.

### **10.1.1 Описание проекта Парка Победы (Дипломный проект)**

Создание в заданном районе благоустроенного ландшафта общего пользования с молодежными спортивно-развлекательными площадками и зонами для отдыха позволит обеспечить досуг жителей города в привычном и доступном для всех видов транспорта месте, а также перенаправить поток молодежи от торгового центра. Создания многоцелевого ландшафта общего пользования является существенной задачей. В ней есть свои подзадачи:

- создание условий комфортного отдыха и проведения досуга, привлекательного для жителей и гостей города;
- размещение функциональных объектов активного и пассивного досуга по принципам зонирования пространства, учитывая все возрастные и социальные группы населения.

Проект предусматривает кардинальное обновление существующего оборудования территории в соответствии с мировыми стандартами в области градостроительства. Поскольку предполагается бесплатность посещения территории, отведенной под отдых, реализация проекта потребует существенных затрат со стороны муниципалитета города. Реконструкция затрагивает всю территорию.

Реконструкция обеспечит возможность круглогодичной эксплуатации парковой зоны.

Предполагается создание многоцелевой парковой зоны. Отсюда следует необходимость зонирования парка, выделения зон отдыха: детской зоны, зоны аттракционов и развлечений, спортивной зоны, зеленой зоны для прогулок и отдыха. Зонирование предполагает работы по благоустройству и дополнительному озеленению.

### *Анализ существующей территории*

Проект планировки территории Парка ограничен с севера улицей Революционная, с юга – парком «Победы», с запада – Приморским бульваром, с востока – улицей Фрунзе. Основной проектируемый участок, на сегодняшний день - пустырь, по протяженности в длину занимает 900м, в ширину 89м. Площадь расматриваемой территории составляет 80100м<sup>2</sup>.

В ходе дипломного проекта был проведен анализ объектов, находящихся в проектной зоне (данные приведены в таблице).

### **Экспликация**

**Таблица 28**

№	Наименование	Кол-во реально (шт.)	Кол-во проектно (шт.)	Итог (шт.)
1.	2.	3.	4.	5.
	Светофоры	2	3	нужно 1
	Пешеходные переходы	4	4	-
	Автобусные остановки	4	4	-
	Информационные щиты для водителей транспорта	4	11	нужно 7
	Информационные щиты для пешеходов	1	14	нужно 13

Ландшафтное проектирование - первый этап по озеленению и благоустройству.

На проектируемом участке отсутствует ухоженный газон, территория в порослях, кустарнике и мелколесье. Зонирование отсутствует. Участок давно не реконструировался, существующие дорожки утратили должный вид и не совпадают с образовавшимися тропами. На месте пустыря находятся недействующие фонтаны: 3 группы по 3 фонтана и 2 квадратных самостоятельных бассейна под фонтаны, инженерное устройство которых на данный момент времени устарело. Имеющиеся фонтаны и бассейны эстетически не привлекательны. Глубина бассейнов около 50см. На территории отсутствует какая-либо инфраструктура.

Необходимо планирование и закладка новой сети пешеходных дорожек, удаление (возможно пересадка) мешающих кустарников, посадка недостающих деревьев и кустарников, разбивка клумб, укладка газона. В дальнейшем кронирование деревьев, уход за газоном и клумбами (полив, прополка).

Следующим этапом в благоустройстве территории является организация скейтпарка и роллердрома.

Скейтпарк – территория на улице или в помещении, оборудованная фигурами для скейтбординга. Скейтпарки универсальны – подходят для занятий и проведенных контестов на велосипедах и роликах.

Оборудование скейтпарка - это препятствие в виде сложных объемных многогранников разной формы для скольжения на доске, с крутыми спусками, имитирующими стену. Состоят из заезда (трамплина), горизонтальной части и ската. Усредненные стандартные размеры 3м на 0,6м. Изготавливаются в основном из фанеры, пластика и металла. Иногда оборудование для таких спортивных площадок представляют собой бетонные массы со специальным покрытием, например, VINEXON.

Это покрытие обладает характеристиками:

- отлично держит ролик в любую погоду;
- не подвержено воздействию влаги;
- не выгорает на солнце;
- долго сохраняет привлекательный внешний вид;
- превосходно гнется на радиусах и не трескается

В таких случаях нужно рассчитывать данное оборудование, из расчета 1627 руб. за тонну бетона с учетом стоимости выбранного покрытия и стоимости работ.

В проекте скейтпарк отличается от стандартной площадки отсутствием отдельно стоящего оборудования, а представляет собой сложный по форме и углу наклона спуск, протяженностью 65м, включая заезд. По приблизительным подсчетам, исходя из размеров площадки, ее вес может составить 10-12 тон, без учета металлического каркаса.

В проекте предложен один из вариантов изменения конструкции имеющихся бассейнов, а именно: образование 3 водных зон протяженностью по 100м путем соединения по три рядом расположенных бассейна, и сведение отдельно расположенного квадратного бассейна к круглой форме. Образовавшиеся водные зоны частично перекрываются навесами из металлоконструкций, образуя зоны отдыха, прогулочные зоны для любой погоды.

В проекте предложен один из вариантов изменения конструкции имеющихся бассейнов, а именно: образование 3 водных зон протяженностью по 100м путем соединения по три рядом расположенных бассейна, и сведение отдельно расположенного квадратного бассейна к круглой форме. Образовавшиеся водные зоны частично перекрываются навесами из металлоконструкций, образуя зоны отдыха, прогулочные зоны для любой погоды.

Одной из выявленных проблем городского благоустройства - это отсутствие современной развлекательной инфраструктуры.

Разрабатываемая территория разделена на 5 зон. Первая зона входная с небольшим павильоном под крытую цветочную галерею и бассейном с фонтаном. Вторая зона – зона интеллектуального отдыха, представляет собой выставочное пространство, место для музыкальных миниатюр под крытой аллеей. Третья зона для семейного отдыха: "Колесо обозрения", бассейн с фонтаном, детская площадка, площадка "Городки". Четвертая - спортивная зона: скейтпарк и открытый роллердром. Пятая зона для пассивного отдыха: участок с газоном, изолиро-

ванный от ветра, и кафе. "Колесо обозрения" (высотой 40м) - одна из доминант проекта.

Разрабатываемая парковая зона насыщена конструкциями, которые при необходимости могут легко демонтироваться. Павильон, который находится ближе к улице Фрунзе, может использоваться как входная зона, место встречи, либо как цветочная галерея. Павильон может быть как открытым, так и закрытым. Возможно использование его и в зимний период времени, при дополнительной проработке конструкции раздвижной либо натяжной крыши.

Далее входной зоны, расположен бассейн с фонтанами, который не подвергся капитальным изменениям. Поменялся принцип их работы. По диагонали бассейна закреплен мост, не превышающий высоты бортов. Мост выполнен из металлического листа с круглыми сквозными отверстиями, примерно 15-20мм каждое, из которых с постоянной периодичностью подается напор воды, имитирующий процессы гейзера. Возможно как произвольная подача воды, так и с датчиками движения.

Следующая зона - зона "интеллектуального" отдыха. Вдоль границы с парком Победы по окружности расположены выставочные стенды, по центру навес, спроектированный так, чтобы, несмотря на массивность конструкции, производить впечатление невесомого объекта. С правой стороны от него - зона с лавочками, напоминающими улетающих птиц на темном небе, в унисон галерее. Два бассейна по краям имеют обычную глубину, центральный же представляет собой плоскую площадку на несколько сантиметров утопленную вниз и залитую водой. Такая конструкция бассейна позволяет посетителям передвигаться по всей площади бассейна. «Прогулки по воде» помогут жителю города ощутить себя как можно ближе к природе, восстановить внутренние силы, успокоится, получить позитивные эмоции. Пешеходная зона по выходу из галереи выложена контрастной плиткой и освещена вдоль арт-фонарями, имитирующими подъемные устройства средневековья, что дает полное ощущение движения по мосту, в следующую зону парка.

Зона семейного отдыха: детские лабиринты с трансформируемыми домиками внутри, переливающийся каскадом фонтан, окруженный лавочками и вьющимися цветами, и колесо обозрения, которое становится вертикальным акцентом всей парковой территории.

Ниже по лестнице вниз расположена переходная зона перед скейтпарком и дорожкой роллеров, на которой можно подождать друзей или переобуться в ролики.

В зоне активного отдыха расположена S-образная дорожка и навесной мост, который позволяет наблюдать как за происходящим на спортивной площадке, находясь в безопасном от спортсменов расстоянии, так и в целом на композицию из фонтанов, выстроенную под ним.

Сама же дорожка для скейтбординга представляет собой волнообразную конструкцию с ассиметрично поднятыми бортами, переплетающуюся со вспомогательной конструкцией. По своим критериям и площади, данная она может служить сценой для соревнований по экстремальному спорту.

Последняя зона, примыкающая к Приморскому бульвару, имеет форму эллипса. По периметру эта парковая зона огорожена деревьями, что позволит сдер-

живать возможные порывы ветра. На этом участке для поддержания общего стилистического решения также спроектирована навесная конструкция, расположенная над бассейном с водой. Вся площадь бассейна перекрывается сложной системой мостиков, и используется под размещение кафе. Остальная территория этой зоны пассивного отдыха - газон, на котором можно почитать книгу или устроить пикник.

По всему периметру парка проходит велодорожка, обозначенная специальными указателями.

Указатели также обозначают местонахождение подземных переходов. Один подземный переход, через улицу Революционная, предусмотрен по центру парковой территории (напротив магазина «Бриз»), другой переход - крестообразный, расположен на пересечении улицы Революционная и улицы Фрунзе, что облегчат доступ к парку со стороны этих перегруженных транспортом улиц. Кроме того, предусмотрены два наземных перехода, на тех участках проезжей части улицы Революционной, на которых это не затрудняет движение автотранспорта.



Рисунок 1 - Общий вид проекта парка



Рисунок 2 - Входная группа



Рисунок 3 - Зона выставочного пространства и павильона "интеллектуального" отдыха

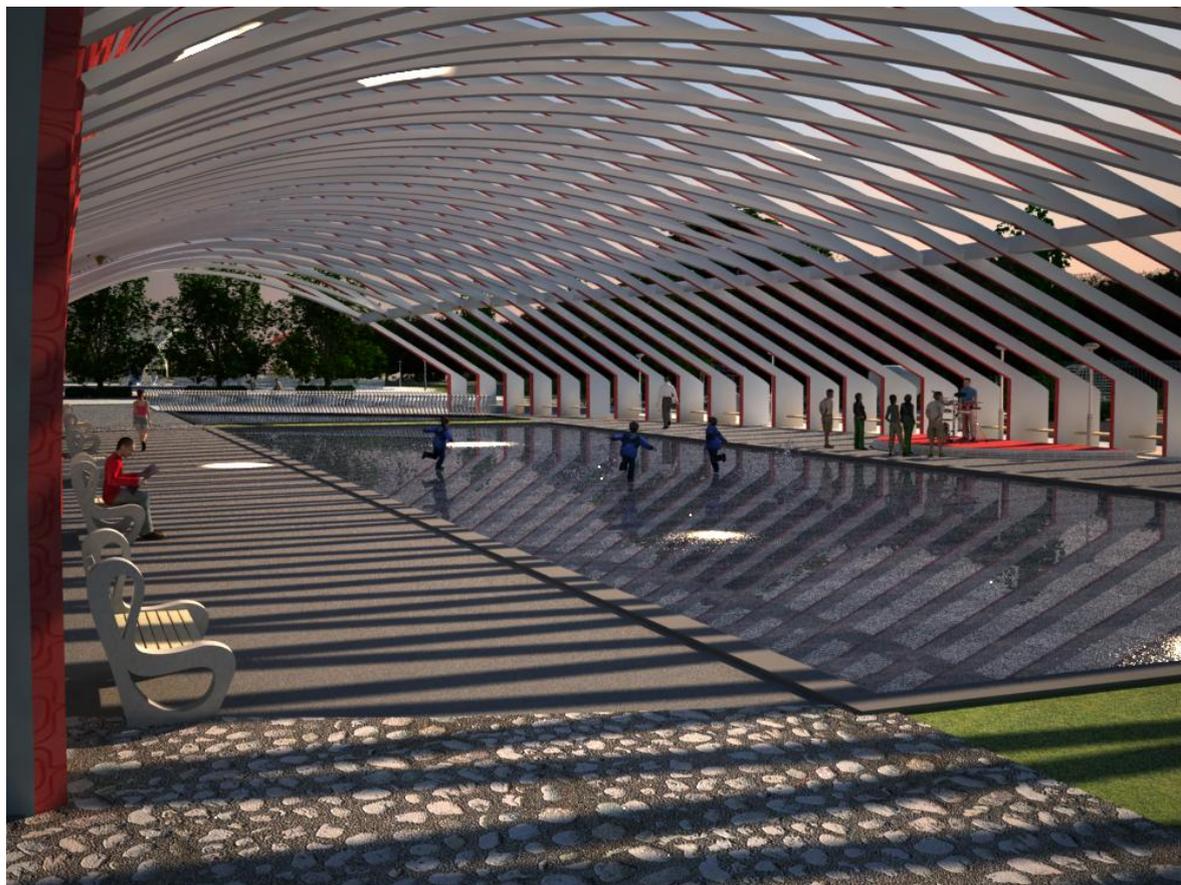


Рисунок 4 - Зона выставочного пространства

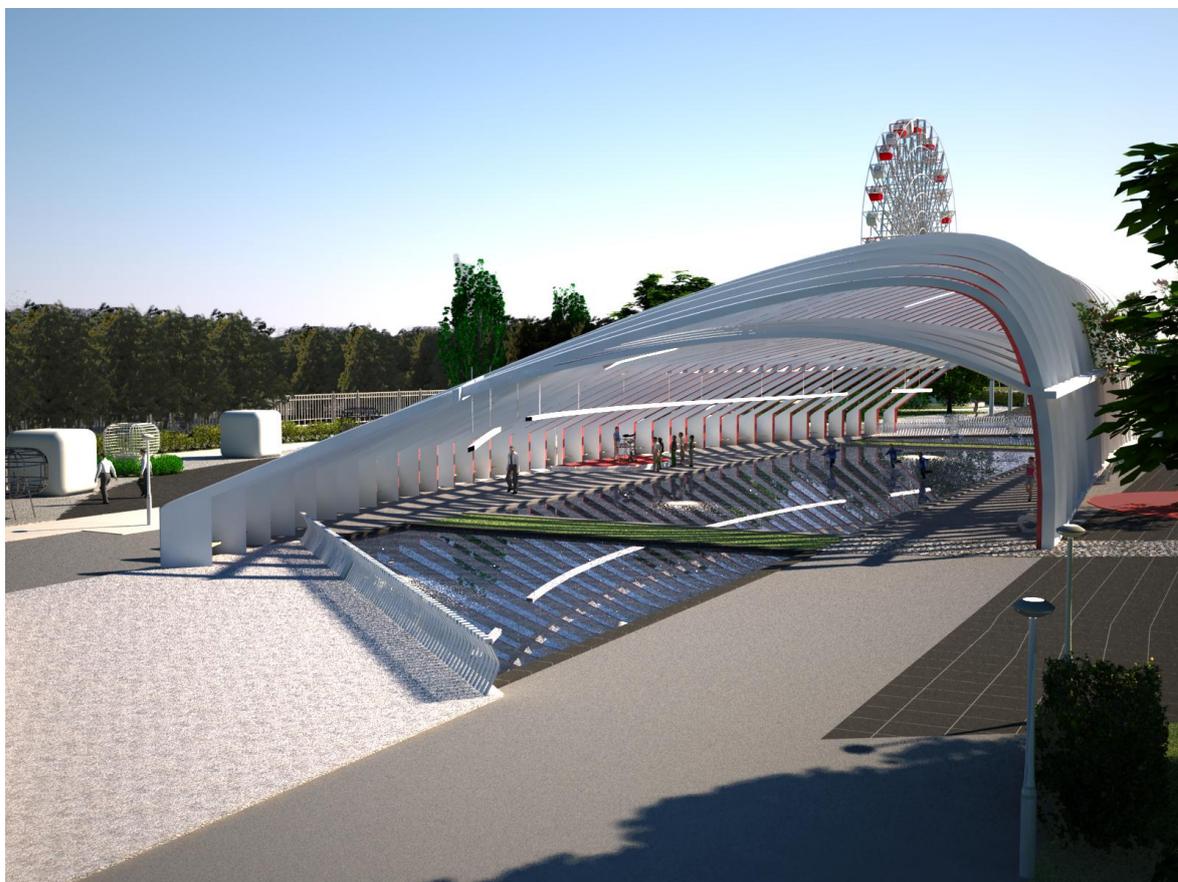


Рисунок 5 - Зона "интеллектуального" отдыха



Рисунок 6 - Зона семейного отдыха



Рисунок 7 - Зона активного отдыха



Рисунок 8 - Зона активного отдыха



Рисунок 9 - Зона активного отдыха



Рисунок 10 - Зона активного отдыха



Рисунок 11 - Зона пассивного отдыха



Рисунок 12 - Зона пассивного отдыха



Рисунок 13 - Визуализация ночного освещения входной зоны



Рисунок 14 - Визуализация ночного освещения зоны семейного отдыха



Рисунок 15 - Визуальные коммуникации. Подземный переход



Рисунок 16 - Визуальные коммуникации. Остановка общественного транспорта

### Экспликация

### Таблица 29

№	наименование	Кол-во реально (шт.)	Кол-во проектно (шт.)	Итог (шт.)
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Светофоры	2	3	нужно 1
2.	Пешеходные переходы	4	4	-
3.	Автобусные остановки	4	4	-
4.	Информационные щиты для водителей транспорта	4	11	нужно 7
5.	Информационные щиты для пешеходов	1	14	нужно 13
6.	Светофоры	2	3	нужно 1
7.	Пешеходные переходы	4	4	-
8.	Автобусные остановки	4	4	-
9.	Информационные щиты для водителей транспорта	4	11	нужно 7
10.	Информационные щиты для пешеходов	1	14	нужно 13

11.	Рекламные щиты(3x6)	5	3	переизбыток 2
12.	Рекламные щиты(3x1)	14	5	переизбыток 9
13.	Перетяги	2	-/2	-
14.	Урны	10	52	Нужно 42
15.	Деревья/кустарники	Хаотично рас- положены	Защитными полосами	~20/60
16.	Скамейки	1	44	43
17.	Фонтаны	-(На ген.плане- 12)	3/9(3x3)	3/9(3x3)
18.	Спортивно-развлекательная площадка	-	2	2
19.	Зона для выгула собак и занятий с ними	1	-	-
20.	Фонарные столбы/освещение	32	~60-70	

Данные о существующих озеленённых территориях общего пользования, предоставленные отделом благоустройства и озеленения Департамента городского хозяйства Мэрии городского округа Тольятти, систематизированы с учётом минимальных показателей площади территории парков, садов и скверов и минимальной ширины бульваров, которые в соответствии с п.7.11, п.9.4, Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области составляют:

- городские парки – 15га;
- парки планировочных районов – 10га;
- сады (парки) жилых районов – 3га;
- скверы – 0,5га;
- ширина бульваров – 10-18м, в зависимости от расположения.

В настоящее время территория проектируемого микрорайона застроена и покрыта зелеными насаждениями: кустарниками и деревьями.

Площадь озеленения жилого массива линейного центра составляет 15га, количество жителей - 10711 человек.

В соответствии с п.7.13 Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области показатель суммарной площади озелененных территорий общего пользования (парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и т.д.) должен составлять не менее 9 м<sup>2</sup>/чел. По расчету на 1 человека в данном жилом районе площадь озеленения составляет 14м<sup>2</sup>, что больше нормы.

Нами предлагается проведение комплекса работ по озеленению:

- использование местного ассортимента деревьев и кустарников;
- замена естественного грунта растительной землей;
- полив в период дефицита атмосферных осадков.

**Анализ системы существующих озеленённых территорий  
общего пользования**

Таблица 30

Наименование объекта	Адрес	Площадь, га	Назначение
1	2	3	4
Парк Победы	ул. Юбилейная	25	городской парк
Сквер	пр-т Ленина	3,1	
Парк с аллеей скульптур «Транс- порт»	ул. Революционная	10,1	парк планировоч- ного района

## 11. Инженерное оборудование

### 11.1. Водоснабжение

Проектом сохраняется существующая объединенная система хозяйственно-питьевого производственно-противопожарного водопровода.

Подача воды в систему водоснабжения проектируемых площадок будет осуществляться от существующих источников.

В схему водоснабжения района входят: поверхностный водозабор, совмещенный с насосной станцией I-го подъема, водоводы 5 ниток Ø1200мм протяженностью 17,5км. Производительность водозабора 460 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Система водоснабжения Автозаводского района, включающая в себя: водоводы, уличные и внутриквартальные сети, насосные станции, находится на балансе и обслуживании ОАО ТЕВИС и составляют:

- общая протяженность сетей 413,1км, в том числе:
- уличных – 196,6км;
- внутриквартальных – 188,0км;
- гл. водоводов – 28,5км.

Средний диаметр Ø406мм,

Мощности магистральных водоводов составляют 1,87 тыс.м<sup>3</sup>/ч - Западный ввод (ВНС-01) и 4,58 тыс.м<sup>3</sup>/ч - Восточный ввод (ВНС-02).

Для стабилизации работы существующей системы водоснабжения и возможности подключения новой застройки I-й очереди строительства до ввода в эксплуатацию новых водозаборов необходимо выполнение, ряда мероприятий:

- реконструкция существующего водозабора;
- реконструкция очистных сооружений водоочистки;
- построить и ввести в эксплуатацию ВНС 03;
- построить водовод от ОСВ ОАО «АвтоВАЗ» Ø1000 – 1200 мм до ВНС 03 L = 5,2 км;

Кроме перечисленного, провести модернизацию существующей системы согласно перечню мероприятий – Программы комплексного развития системы водоснабжения г.о. Тольятти до 2015г и согласно Перечню мероприятий инвестиционной программы ОАО «ТЕВИС» ИП 360.

Расходы воды на 1-ю очередь строительства при норме водопотребления на 1 человека – 350 л/сут и на полив 90 л/сут чел. составляют: 33,48 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Таким образом, обеспечение питьевой водой в достаточном количестве населения Автозаводского района с учетом новой застройки 1-й очереди строительства возможно только после строительства с разработкой и утверждением зон санитарной охраны водозаборов «Лесной» и «Лесной 2».

## 11.2 Водоотведение

Водоотведение района разделено на:

- отведение загрязненных производственных и поверхностных стоков с территории предприятий;
- отведение бытовых сточных вод предприятий и жилых кварталов;
- отведение условно-чистых сточных вод предприятий, поверхностных вод жилых кварталов и поверхностных вод внешних проездов предприятий.

Отведение бытовых сточных вод района осуществляется на сооружения биологической очистки (БОС), принадлежащие ОАО «АвтоВАЗ».

Расположены очистные сооружения в с. Васильевка; функционируют с 1969 года, в 2001 году был введен комплекс доочистки воды, в который входят: фильтры доочистки, насосная станция доочистки, станция ультрафиолетового обеззараживания.

Проектная мощность очистных сооружений 290 тыс. м<sup>3</sup>/сут., фактический объем поступающих стоков достигает 299 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Хозбытовые стоки по самотечным и напорным канализационным сетям через канализационные насосные станции подаются на районную насосную станцию (РНС), которая по трем напорным трубопроводам Ø1200 мм перекачивает стоки на очистные сооружения.

Предприятием, обеспечивающим водоотведение хозяйственных стоков района, является ОАО «ТЕВИС», на балансе которого находятся:

- 9 насосных станций перекачки стоков;
- канализационные сети протяженностью:

Главных коллекторов – 18 км

Хозбытовой внутриквартальной – 212,83 км

Уличных – 73,68 км

Средний диаметр бытовой канализации – Ø370 мм

Средний физический износ сетей бытовой канализации 83,83%;

Оборудования насосных-53,6%

В ведении ОАО «ТЕВИС» также находятся:

- сети ливневой канализации (уличные и внутриквартальные), протяженностью 287,73 км.

Средним диаметром Ø585 мм с процентом износа-88,70%

- насосные станции ЛНС – 4 объекта с износом оборудования 49,6%

Общая протяженность сетей водоотведения ОАО «ТЕВИС» составляет 592,24 км.

Загрузка главных коллекторов бытовой и ливневой канализаций:

- главный коллектор бытовой канализации  $dy=1200$  мм мощностью 1072 л/сек;

- главный коллектор бытовой канализации  $dy=1500$  мм мощностью 2897 л/сек;

- ливневые коллекторы ЛК  $dy=4000*2870$ , ЛК  $dy=1500$  мм мощностью 24569 л/сек.

Для стабилизации существующей системы водоотведения необходимо выполнить следующие мероприятия:

- капитальный ремонт коллекторов от районной насосной станции до очистных сооружений;  $L = 19.5$  км

- реконструкцию очистных сооружений (ОСК) с увеличением мощности с учетом перспективной застройки;

Подключение к существующей системе водоотведения увеличивает нагрузку на очистные сооружения (БОС «АвтоВАЗа») и на всю систему в целом.

Необходимо выполнить следующие мероприятия:

- капитальный ремонт коллекторов от районной насосной станции до очистных сооружений;  $L = 19.5$  км

- строительство районной насосной станции №3 и дополнительного четвертого отводного коллектора, сточных вод до очистных сооружений;  $L = 19,5$  км.

- реконструкцию очистных сооружений (ОСК) с увеличением мощности с учетом перспективной застройки;

- для подключения площадок I-й очереди строительства построить канализационный коллектор Ø800 – 1200 мм от К25 до К14<sup>а</sup>  $L=2,05$  км;

Построить станции мониторинга на коллекторах  $D = 1200$  мм,  $D = 1500$  мм.

Ориентировочный объем хозяйственных стоков от вновь проектируемой застройки составит:

- на I-ю очередь строительства с учетом планировочного района «Треугольник»  $Q = 40,55$  тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Согласно данным за 2009 год ОАО «ТЕВИС» максимальное водоотведение составит  $Q = 166,119$  тыс. м<sup>3</sup>/сут. С учетом стоков I-й очереди строительства водоотведение составит: 206,67 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

### 11.3. Электроснабжение

В Автозаводском районе электроснабжение от источников (Тольяттинская ТЭЦ и ТЭЦ АвтоВАЗа) осуществляется по кабельным и воздушным линиям 110 кВ «Город-1», «Город-2», «Город-32». При существующей пропускной способности данных сетей при производстве ремонтных работ на одном из вводов необходимо производить ограничение подачи электрической энергии от главных понижительных подстанций (ГПП).

На существующих подстанциях (ГПП) существуют определенные резервы мощности. Сложившийся уровень загрузки ГПП Автозаводского района составляет в среднем около 45 % (с колебанием от 20 % до 80 % по отдельным трансформаторам). Установленная суммарная мощность -1088,735 кВт.

Обеспечивает потребителей Автозаводского района электроэнергией – ОАО «Электросеть». В его программу по развитию электроэнергетики городского округа Тольятти включены следующие задачи:

1. Строительство воздушной линии 110 кВ от ТП «Западная» до ГПП 110/10кВ №2000000.

2. «Прибрежный парк» и набережная Автозаводского района. Электрические сети 10/0,4кВ, РП 10кВ, ТП 10/0,4кВ.

### Расчета мощности площадки №6 (1-я очередь строительства), Линейный центр Автозаводский район

Таблица 31

№ № п.п.	Наименование	Удельная расчет, норм.- быт. на- грузка кВт/чел	Количество жителей	Расчетная нагрузка кВт	Коли- чество	Приме- чание
1.	Расчетная нагрузка жилых домов (с газовыми плитами) общественных зданий, коммунальных предприятий, объектов транспортного обслуживания, наружного освещения.	0,7	16800	11760		РД34.20 .185-94 Измене- ния и допол- нения
2.	Расчетная нагрузка жилых домов (с электроплитами) общественных зданий, коммунальных предприятий, объектов транспортного обслуживания, наружного освещения.	0,79	7200	5688		
3.	Расчетная нагрузка (с газовыми плитами) с учетом мелкопромышленных потребителей.	K=1,6		18816		
4.	Расчетная нагрузка (с					

	электро-плитами) с учетом мелкопромышленных потребителей.	К-1,5		8532		
5.	Суммарная расчетная нагрузка.			27348		
6.	Коэффициент мощности $\cos \varphi$	0,93				
7.	Полная нагрузка на подстанции			29406		
Возможно присоединение к ГПП-1 и ГПП-2 (ОАО «Электросеть»)						
8.	Трансформаторные подстанции РП-ТП-10/0,4кВ - 2 шт. ТП-10/0,4кВ 2 x 630 – 38 шт					
9.	Коэффициент загрузки трансформаторов	$K_3=0,59$				
10.	Строительная длина кабельной линии 10 кВ выполненная двумя кабелями	4300м				

#### 11.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение Линейного центра осуществляется автономно от собственных источников тепла в каждом районе, а именно от ТЭЦ ВАЗа. Подача теплоносителя к жилому массиву района осуществляется по тепломагистрали 1. (средним диаметром  $\varnothing 800$  мм, протяженностью 11,4 км) Снабжает теплом кварталы по ул. Революционная (кв 1-кв 7, кв31, кв 32), имея переемычку с тепломагистралью 2 по ул. Дзержинского, Свердлова, Фрунзе. Из-за существенной разности в геодезических отметках и отдаленности места расположения ТЭЦ ВАЗа от жилого сектора, для обеспечения устойчивого гидравлического режима теплоснабжения работают 3 промежуточные насосные станции (ПНС) на 3-х тепломагистралях.

Системы отопления и ГВС жилых домов подключены к тепловым сетям через индивидуальные тепловые пункты, дома выше 13 этажей – через 42 ЦТП (центральные тепловые пункты). Магистральные тепловые сети проложены надземно на эстакаде и подземно в проходных тоннелях. Внутриквартальные сети - подземно в проходных тоннелях и в непроходных каналах.

Предприятие, обеспечивающее подачу тепла потребителям – ОАО «ТЕВИС». На его балансе 287,80 км тепловых сетей, из них магистральных -77,0км, внутриквартальных -197,0 км в двухтрубном исчислении. Согласно инвентаризационной оценке износ составляет 83,6 %. Производительность - 4374,9 тыс. Гкал.

На I-ю очередь строительства на семи площадках предусматривается многоэтажная застройка с общей площадью жилого фонда 1714,512 тыс. м<sup>2</sup> с централизованными теплоснабжениями от существующих теплоисточников.

Подключение к централизованной системе теплоснабжения объектов вновь проектируемой застройки возможно после окончания строительства 4-го вывода  $\varnothing 1200$ мм от ТО ТЭЦ и выполнения следующих мероприятий:

- строительство теплосети от УТ70 до УТ25; от узла 23 до узла 25-2В и до ТК2-2  $\varnothing 400$ мм L =1,5 км;

- модернизация ветхих участков теплосети с усовершенствованием изоляции (ППУ) Ø400-500мм L=3,0 км;
- модернизация ветхих участков теплосети с усовершенствованием изоляции (ППУ) Ø250-350мм L=3,0 км;
- строительство подкачивающих насосных станций (установка насосов с ЧРП, автоматизированной арматуры, системы автоматизации).

### **11.5. Связь**

В Тольятти 6-значные телефонные номера. Телефонный код города — 8482. В городе работает Самарский филиал ОАО «ВолгаТелеком». Существенную роль играют альтернативные операторы связи: «АИСТ» и «Инфолада». Имеются представительства федеральных операторов фиксированной связи «КОМСТАР» и «Голден Телеком». Обеспеченность населения Тольятти квартирными телефонными аппаратами составляет 307,8 телефонов на 1000 жителей.

Городской округ Тольятти отличается высоким уровнем и динамичностью развития информационных технологий и связи.

Предполагается сохранение динамичного развития в сфере связи с расширением цифровых внутризональных и местных сетей телефонной связи, увеличением емкости телефонной сети за счет модернизации коммуникационной инфраструктуры, внедрением передовых технологий оказания услуг подвижной радиотелефонной связи и доступа к сети Интернет.

Обеспечение телефонной связью нового жилищного и коммунального строительства на территории городского округа Тольятти потребует расширения номерной емкости станций.

При проектировании магистральных и распределительных телефонных сетей необходимо предусмотреть докладку кабельной канализации по существующим трассам и строительство кабельной канализации на участках по новым трассам.

В настоящее время и на рассматриваемую перспективу большое значение в обеспечении телефонной связью занимает сотовая связь.

Несмотря на то, что в последние годы число абонентов радиотрансляционной сети снижается, система проводного вещания должна быть сохранена как наиболее эффективное и недорогое средство представления абонентам федеральных, региональных и местных программ вещания, а также как система оповещения о ЧС и подачи сигналов ГО.

### **11.6. Инженерная защита и подготовка территории**

В целях повышения общего благоустройства территории предусматривается комплекс мероприятий по инженерной защите и подготовке территории:

- организация и сбор поверхностного стока ливневыми коллекторами;
- очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока на очистных сооружениях ливневой канализации;
- рекультивация нарушенных в результате строительства территорий, организация и проведение вертикальной планировки.

Прием стоков дождевых и талых вод в существующую систему дождевой канализации с существующей и вновь проектируемой застройки осуществляется в разветвленную сеть, в которой есть проблемные места, требующие модернизации как в части перекладки на большой диаметр, так и в части прочистки системы.

Подключение вновь проектируемых объектов на новых площадках застройки выполняются на условиях ОАО «ТЕВИС».

## **12. Транспорт и улично-дорожная сеть**

### **12.1. Общая часть**

Транспортная схема планируемой территории разработана в соответствии с проектными решениями генерального плана г. Тольятти.

Инфраструктура внешнего автомобильного транспорта г.о. Тольятти представлена дорогами, отнесёнными в соответствии с Федеральным законом РФ от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», к разным классам и категориям.

Улицы Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная – транспортно-пешеходные, имеют тротуары. Категории дорог и улиц определены следующие:

- улица Юбилейная (I категория) – магистральная улица общегородского значения;

- улицы Свердлова (I категория), Спортивная (III категория), Приморский бульвар (II категория), Ленинский проспект (III категория) – магистрали районного значения.

- улицы Революционная (I категория), Фрунзе (III категория), Дзержинского (II категория) – улицы местного значения.

Перевозки пассажиров по междугородным и пригородным маршрутам, а также связь с населёнными пунктами осуществляются автобусами. Пешеходные связи на планируемой территории обеспечиваются по тротуарам улиц, внутриквартальным пешеходным проездам и тротуарам. Пересечение проезжих частей пешеходами предусматривается по наземным переходам в установленных местах с обеспечением возможности подхода к остановкам общественного транспорта и к объектам культурно-бытового обслуживания, отдыха и спорта.

Целесообразным является планирование велодорожек вдоль основных улиц города, однако стоит также рассмотреть возможность их прокладки по второстепенным улицам и зелёным зонам, что уменьшит вредное воздействие выхлопных газов и шума на организм велосипедиста. Из маршрутов, проходящих по существующим тротуарам, на наш взгляд, первостепенное значение имеет маршрут "ул.Дзержинского-ул.Спортивная".

### **12.2. Городской транспорт, улицы и дороги**

Обеспечение транспортом (обслуживающий и личный автотранспорт) будет осуществляться по улицам Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная, Фрунзе, Свердлова, Приморский бульвар и Ленинский проспект. Проектом предусмотрены заезды с улиц Революционной, Дзержинского, Юбилейной, Спортивной, Фрунзе, Воскресенской, Свердлова, Ленинского проспекта, Приморского бульвара.

Общественный транспорт движется по улицам Спортивная, Революционная, Юбилейная, Дзержинского, Фрунзе, Свердлова, Приморскому бульвару и Ленинскому проспекту.

Большинство улиц имеют разделительную полосу и местные дублирующие проезды. Практически все улицы имеют возможность для расширения проезжей части и увеличения числа полос движения автотранспорта на перспективу.

Проектом предусматривается строительство монорельсовой транспортной системы, которая свяжет ул. Дзержинского с ул. Спортивная. протяженность составит 4.25км, скорость следования до 5,6 км/час. Продолжительность поездки - 45 минут. В маршрут следования входят 6 станций, расстояние между которыми 800-900м.

Ширина улиц в пределах красных линий на протяжении участка планируемой территории принята следующая:

- улицы Революционной – 56м (4-6 полосы движения);
- улицы Юбилейной – 127м (8 полос движения);
- Приморский бульвар – 47м (6 полосы движения);
- улицы Фрунзе – 70м (6 полос движения);
- Ленинский проспект – 130м (6 полосы движения);
- улицы Свердлова – 110м (6-10 полос движения);
- ул. Дзержинского – 50м (5 полосы движения).

Ширина тротуаров по магистральным улицам принята 3-4.5м, по пешеходно-транспортным – 3м.

По улицам осуществляется автобусное, троллейбусное, грузовое, легковое транспортное сообщение.

На территории предусмотрены открытые гостевые стоянки для временного хранения автомобилей, а также у объектов общественного назначения.

### **12.3 Расчет потребности в местах для парковки и постоянного хранения автомобилей**

Согласно СНиП 2.07.01-89\* (п. 6.33, п. 6.34), местных нормативов (п. 11.9) общая обеспеченность парковками:

- для временного хранения автомобилей - 10%;
- для постоянного хранения автомобилей - 90%, в том числе за пределами селитебной территории – 10%, в подземных гаражах 25 маш./мест на 1000 жителей.

Согласно СНиП 2.07.01-89\* (п. 6.36), местных нормативов (п.п. 3.5.151) размер земельного участка на одно машино-место наземной стоянки составляет 25м<sup>2</sup>.

Уровень автомобилизации в г. Тольятти составляет 354 машины на 1000 чел.

Согласно местным нормативам (п. 2.2.71) на территории застройки жилыми домами с земельными участками закрытые автостоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

Следовательно, расчет потребности в местах для парковки и постоянного хранения автомобилей сделаем для территории, ограниченной улицами Революционная, Свердлова (территория под многоквартирными домами).

Исходя из расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел., на рассматриваемой территории в существующих домах проживает 4639 чел.

Расчетное количество машино-мест:

$$4639/1000 \times 354 = 1639 \text{ маш./мест}$$

Для временных парковок потребуется:

$$1639/100 \times 10 = 164 \text{ маш./мест}$$

Для постоянного хранения:

$$1639/100 \times 90 = 1475 \text{ маш./мест, из них}$$

а) за пределами селитебной территории:

$$1475/100 \times 10 = 148 \text{ маш./мест,}$$

б) в пределах жилой территории:

$$1475 / 100 \times 90 = 1328 \text{ маш./мест,}$$

в том числе:

- в подземных и многоуровневых гаражах:

$$4639/1000 \times 25 = 116 \text{ маш./мест,}$$

площадь земельного участка для 2-х этажного гаража:

$$S = 116 \times 20 = 2320 \text{ м}^2$$

- наземные парковки:

$$1328 - 116 = 1212 \text{ маш./мест,}$$

площадь земельного участка

$$S = 1212 \times 25 = 30300 \text{ м}^2.$$

На данной территории существуют автостоянки постоянного и временного хранения на 827 машиномест, которые размещены на уширениях проездов к жилым домам, разворотных площадках.

На расчетный период до 2015 года принимаем уровень автомобилизации 390 автомобилей на 1000 жителей. На рассматриваемой территории с учетом строящихся 16,18,20,22,24-этажных жилых домов и строительства жилых домов на месте сносимых временных сооружений и гаражей будет проживать 10711 чел.

Расчетное количество автомобилей:

$$10711/1000 \times 390 = 4177 \text{ маш./мест,}$$

Для временных парковок потребуется:

$$4177/100 \times 10 = 418 \text{ маш./мест,}$$

Для постоянного хранения:

$$4177/100 \times 90 = 3759 \text{ маш./мест, из них}$$

а) за пределами селитебной территории:

$$3759/100 \times 10 = 376 \text{ маш./мест,}$$

б) в пределах жилой территории:

$$3759/100 \times 90 = 3383 \text{ маш./мест,}$$

в том числе:

- в подземных и многоуровневых гаражах:

$$10711/1000 \times 25 = 268 \text{ маш./мест,}$$

площадь земельного участка для 2-х этажного гаража:

$$S = 268 \times 20 = 5360 \text{ м}^2$$

- наземные парковки:

$$3383 - 268 = 3115 \text{ маш./мест,}$$

площадь земельного участка:

$$S = 3115 \times 25 = 77875 \text{ м}^2.$$

Для проектируемых жилых 16-и этажных домов предусмотрены открытые автостоянки для временного хранения на специально выделенных площадках и на уширениях проездов к жилым домам на 123 машиномест. Для размещения расчетного количества автомобилей возможно использование дополнительной территории.

Для проектируемых жилых 18,20,22,24-х этажных домов предусмотрены открытые гостевые автостоянки для временного хранения на специально выделенных площадках и на уширениях проездов к жилым домам на 50 маш./мест. Для размещения расчетного количества автомобилей предусмотрена подземная автостоянка площадью 8420 м<sup>2</sup> на 421 маш./мест.

Согласно новым нормам в пределах жилой территории размещается гостевые парковки из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, остальные машины будут находиться в подземных или полуподземных автостоянках.

Как предложение: возможность размещения подземных гаражей под общественными и жилыми зданиями, под спортивными площадками, гостевыми автостоянками из расчета не менее 25 машино-мест на 1000 жителей.

Зоны общественных центров оборудуются открытыми стоянками кратковременного хранения автомобилей в соответствии с расчетами.

#### **12.4. Расчет потребности парковочных мест для многофункционального центра по улице Фрунзе, Прихода католической церкви по улице Революционной и торгового центра по улице Юбилейной.**

Общая площадь сформированных участков X, XIII составляет 13076 м<sup>2</sup>. Размер земельного участка на одно машино-место наземной стоянки составляет 25 м<sup>2</sup>. Следовательно, на сформированных земельных участках можно организовать парковки на 523 машины.

Проектируемая площадь автостоянки для торгового центра «Карусель» составляет 12500 м<sup>2</sup>. Размер земельного участка на одно машино-место наземной стоянки составляет 25 м<sup>2</sup>. Следовательно, на сформированных земельных участках можно организовать парковки на 500 машины.

### **13. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Для обеспечения беспрепятственного движения инвалидов и инвалидов-колясочников места пересечения тротуаров, дорожек и проезжей части организовать без бордюров, либо устроить пандусы шириной 1 м. То же и при примыкании дорожек к площадкам отдыха. Ширина пешеходных дорожек при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1.2-1.5 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок). Продольный уклон при движении не должен превышать 50 %. Входы в подъезды обеспечены пандусами. На детских площадках возможно использование малых архитектурных форм, которые предназначены специально для инвалидов. Предусмотреть установку специальных информационных знаков.

#### **14. Регулирование микроклимата**

Размещение и ориентация жилых и общественных зданий обеспечивает непрерывную продолжительность инсоляции жилых помещений и территорий для отдыха и игр детей: южнее 58° с.ш. — не менее 2,0 ч в день на период с 22 марта по 22 сентября. Расчет инсоляции и освещенности осуществляется на основании расчёта, приведённого в СНиП 23-05-95.

Размещение и ориентация зданий обеспечивают непрерывную продолжительность инсоляции в помещениях, предусмотренных Санитарными нормами и правилами обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки, утвержденными в установленном порядке.

#### **15. Противопожарные мероприятия**

Противопожарное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями приняты в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* приложение 1 \* таблицы 1.

Проектом предусматривается доступность пожарных машин ко всем жилым домам и общественным зданиям. Ширина проездов принята согласно СНиП 2.07.01-89\*. Здания, запроектированные в жилом районе, имеют степень огнестойкости II.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5 - 8 м для зданий до 10 этажей включительно и 8 - 10 м для зданий свыше 10 этажей.

#### **16. Рекомендации по охране окружающей среды**

##### **16.1. Общая часть**

Основной задачей данного раздела является обеспечение санитарно-гигиенических условий работы и быта населения с оценкой влияния существующих, реконструируемых и проектируемых объектов на экологию микрорайона при решении вопросов рационального использования и охраны природных ресур-

сов: воздуха, воды, почвы, растительности. Общие сведения о проектируемой территории приведены в предыдущих разделах. Настоящий раздел разработан на основе действующих нормативных и рекомендуемых документов: СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство».

## **16.2. Характеристика источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу**

К источникам загрязнения относятся: выхлопные газы от всех видов автотранспорта по окружающим улицам и проездам. В г. Тольятти сохраняется тенденция увеличения составляющей автотранспорта в общей величине валовых выбросов загрязняющих веществ. Это объясняется ростом численности парка автомобилей.

Для очистки и снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу предусматривается комплекс воздухоохраных мероприятий.

## **16.3. Комплекс мероприятий по уменьшению загрязняющих выбросов в атмосферу**

Комплекс воздухоохраных мероприятий подразделяется проектом на планировочные и специальные.

К планировочным мероприятиям относятся такое размещение зданий, при котором обеспечивается проветриваемость территории, рассеивание пыли, инсоляция, а также организация проездов с минимальным объемом асфальтобетонных покрытий, способных при облучении солнцем выделять канцерогенные вещества, проектирование тупиковых проездов, по которым невозможно транзитное скоростное движение транспорта.

Специальными мероприятиями, направленными на сокращение объемов выбросов и на снижение приземных концентраций являются: озеленение улиц, проездов, устройство дорожек с покрытием из тротуарных плит, ограничение движения транзитного транспорта внутри жилой территории, снабжение всех источников выбросов прилегающих территориях пылегазоулавливающими установками, организация санитарно-защитных зон от стоянок транспорта согласно действующим нормативным документам.

Существующие озелененные территории общественно-деловых и культурно-развлекательных учреждений, иные внутриквартальные насаждения предлагается дополнительно благоустроить и озеленить. Задача максимальной сохранности существующих насаждений имеет первостепенное значение.

Предусмотренные проектом мероприятия по озеленению должны способствовать повышению эффективности зеленых насаждений в санитарно-гигиеническом отношении: насыщению атмосферы легкими ионами, очищению ее от пыли, дыма, газов и уменьшению шума.

#### **16.4. Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения**

Возможными источниками загрязнения поверхностных и подземных вод являются: поверхностные дождевые стоки и сточные воды от мытья и полива дорог и проездов, аварийные сбросы и дренажные воды, среди них и промышленные выбросы в атмосферу, которые затем осаждаются на поверхность как в виде пыли, так и с атмосферными осадками, и разнообразные бытовые и промышленные свалки, технологические утечки, животноводческие комплексы, внесение удобрений и целый ряд других.

Водоотведение и водосбор по рельефу местности предусмотрен по самоотечным коллекторам на очистные сооружения поверхностных стоков. Очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока должна производиться на городских очистных сооружениях ливневой канализации.

#### **16.5. Охрана почвы и растительности**

Проектом предусматривается комплекс работ по планировке и благоустройству территории при сохранении существующих древесно-кустарниковых насаждений.

На участках перспективного строительства верхний плодородный почвенный слой снимается и хранится в обособленных местах, в дальнейшем он используется для устройства газонов и цветников.

Существующие зеленые насаждения и почвенный слой в местах, не подвергающихся вертикальной планировке, сохранить. После окончания застройки строительный мусор должен быть вывезен, см. раздел «Благоустройство».

#### **16.6. Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений**

Допустимые уровни шума для жилых и общественных зданий и прилегающих к ним территорий, шумовые характеристики основных источников внешнего шума, порядок определения ожидаемых уровней шума и требуемого их снижения в расчетных точках, методики расчета акустической эффективности архитектурно-планировочных и строительно-акустических средств снижения шума и основные требования по их проектированию приняты в соответствии со СНиП II-12-77.

Допустимые уровни вибрации в жилых зданиях соответствуют СНиП II-40-80 и Санитарным нормам допустимых вибраций в жилых домах, утвержденным в установленном порядке. Для выполнения этих требований предусмотрены необходимые расстояния между жилыми зданиями и источниками вибрации, применение на этих источниках эффективных виброгасящих материалов и конструкций.

Источники вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений в жилом районе не предусмотрено.

## **16.7. Природоохранные мероприятия**

В целях предотвращения негативного воздействия существующих, реконструируемых и проектируемых объектов на состояние окружающей природной среды в проекте предусматриваются следующие мероприятия:

- «посадка» проектируемых объектов на местности, которая бы исключала вырубку существующих зелёных насаждений;
- максимальное сохранение существующего рельефа местности;
- сохранение плодородного слоя в отвале с последующим использованием при озеленении территории (рекультивация);
- озеленение проектируемой территории (планировка газонов, посадка деревьев и кустарников в сложившейся застройке при наличии свободных территорий);
- организованный отвод ливневых и талых вод по лоткам проездов.

В настоящее время большое внимание уделяется в нашей стране контролю загрязнений и охране окружающей среды от вредных выбросов на промышленных предприятиях при их эксплуатации и от загрязнений, происходящих при производстве строительных работ.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе строительства рекомендуется осуществление следующих мероприятий:

1. Применение электроэнергии для технологических нужд строительства взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих, изоляционных материалов в асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций, разогрева материалов и подогрева воды.
2. Применение герметических емкостей для перевозки раствора и бетона.
3. Устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих, материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).
4. Оптимизация поставок и потребления растворов и бетонов, уменьшающих образование отходов.
5. Соблюдение технологии и обеспечение качества выполняемых работ, включающих переделки.
6. Завершение строительства доброкачественной уборкой и благоустройством территории с восстановлением растительного покрова и дорожного покрытия.

При организации строительного производства необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей среды в соответствии со СНиП 3.01.01-8-5.

## **17. Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов**

### **17.1. Общая часть**

На территории домовладений выделены специальные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта.

Площадка предусматривается открытая, с водонепроницаемым покрытием, ограждаемая зелеными насаждениями.

Твердые бытовые отходы вывозятся мусоровозным транспортом.

Для сбора твердых бытовых отходов следует применять металлические контейнеры с крышкой.

Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстоянии 20м.

В 12 этажных домах предусматривается мусоропроводы с требованием СП 31-108-2002 «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений».

Емкости с отходами не допускается выставлять за пределы мусоросборного помещения заблаговременно (ранее одного часа) до прибытия специального автотранспорта.

Сбор твердых отходов культурно-развлекательных центров, общественных зданий должно осуществляться компактерами.

Пищевые отходы следует собирать в соответствии с «Ветеринарно-санитарными правилами о порядке сбора пищевых отходов и использование их для корма скота».

Сборы пищевых отходов от жилых домов домоуправления (ТСЖ) производятся по согласованию с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Временное хранение пищевых отходов в объектах торговли и общественного питания предусматривается только в охлаждаемых камерах.

## **17.2. Уборка жилых и общественных территорий**

На всех улицах, в парках, скверах, возле торговых, общественных зданий и других местах должны быть выставлены в достаточном количестве урны.

Расстояния между урнами - 20м, в местах особого скопления (торговый центр, центральная площадь, культурно-развлекательный центр). Ответственность за содержание урн в чистоте несет организация, осуществляющая уборку.

Механизированная уборка проезжих улиц и тротуаров производится в плановом порядке специализированными организациями.

В местах особого скопления людей торговые центры, культурно-развлекательные центры предусматриваются общественные туалеты, встроенные в данные предприятия.

## **17.3. Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест**

Учреждения по эксплуатации зданий, жилищные отделы предприятий и учреждений, коменданты и управляющие домами должны:

- своевременно заключать договоры на удаление бытовых отходов;

- проводить разъяснительную работу и организовывать население для выполнения мероприятий по соблюдению санитарных правил содержания территорий населенных мест;
  - оборудовать площадки с водонепроницаемым покрытием под мусоросборники;
  - обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;
  - принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусороприемных камер, площадок и ниш под сборники, а также сборников отходов.
- Предприятиям по уборке следует:
- своевременно осуществлять (в соответствии с договорами) вывоз твердых и жидких бытовых отходов с территорий жилых домов, организаций, учреждений и предприятий;
  - составлять на каждую спецмашину маршрутные графики со схемой движения;
  - корректировать маршрутные графики в соответствии с изменившимися эксплуатационными условиями;
  - обеспечивать обязательное выполнение утвержденных маршрутных графиков и т.д.

### 18. Охрана памятников истории и культуры

В соответствии с генеральным планом г. Тольятти, на проектируемой территории имеются объекты культурного наследия:

- зона охраняемого городского ландшафта («Парк победы» в квартале улиц Фрунзе – Юбилейная – Революционная)

На проектируемой территории следует соблюдать требования законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации. Проектом планировки территории не предусмотрены снос, перемещение или другие изменения состояния объекта культурного наследия. Изменение состояния объекта допускается в соответствии с действующим законодательством в исключительных случаях.

### 19. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 32

№	Наименование	Ед. измерения	Рекомендуемая обеспеченность	Современное состояние на 2011 год	Расчетный срок на 2025 год
1	2	3	4	5	6
	<i>А. Территория</i>				
<b>1</b>	<b>Территория</b>				
1.1	Территория микрорайона в красных линиях	га	-	156	156
	в том числе:				
	- территория жилой застройки, из них:	га	-	11,23	18,53

	а) многоэтажная (от 5 эт) застройка; б) среднеэтажная (2-4 эт.) застройка			6,81 4,42	14,12 4,42
	- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения микрорайонного значения	га	-	16,5	35,97
	- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения внемикрорайонного значения	га	-	48,54	37,98
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	-	0.15	0.15
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1.2	Из общей площади проектируемой территории участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-	7,94	10,73
1.3	Коэффициент застройки	%	-	7.07	7.32
1.4	Коэффициент плотности застройки	тыс.м <sup>2</sup> /га	7.0	1.77	2.09
1.5	Из общей площади проектируемой территории: а) земли федеральной собственности; б) земли субъектов Российской Федерации; в) земли муниципальной собственности г) земли частной собственности	га		156 - 0.18 - -	156 - 0.18 - -
<b>2</b>	<b>Население</b>				
	Численность населения	чел	12055	4639	7416
2.2	Плотность населения (для жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> /чел)	чел./га	330	300	280
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>				
3.1	Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup>	-	96899.8	206314.6
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	7.57	13.74
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>	-	83493.9	143862.3
3.4	Новое строительство: - многоэтажное	м <sup>2</sup>	-	50092.8	59322
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>				
4.1	Детские дошкольные учреждения (всего/1000 чел)	мест	70 на 1000 чел	-	750
4.2	Общеобразовательные школы (всего/1000 чел)	мест	165 на 1000 чел	-	260
4.3	Поликлиники, в том числе (всего/1000 чел)	посещение в см.	26 на 1000 чел	-	-
4.4	Предприятия торговли, в том числе: а) продовольственными товарами; б) непродовольственными товарами	м <sup>2</sup>	280 100 180	2240	- -
4.5	Аптеки	объект	1 на 20 тыс. жит.	1	-

4.6	Отделение связи	объект	IV-V гр. до 9 тыс. чел	-	-
4.7	Филиалы банков, операционное место	мест	1 на 2-3 тыс. чел	16	-
4.8	Жилищно-эксплуатационные службы, объект	объект	1 на 20 тыс. чел	-	-
4.9	Физкультурно-спортивные и спортивно-развлекательные сооружения (площади зала)	м <sup>2</sup>	30 на 1000 чел	222	15740
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
4.10	Помещения для досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> площ. пола на 1 тыс. чел	50-60	363	1404
4.11	Культовые объекты	объект	-	1	3
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети- всего, в том числе:	м	-	10592.4	10592.4
	- магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением -	м	-	4282.5	4282.5
	- улицы и проезды местного значения	м	-	6309.9	6309.9
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:	м	-	9417.9	9417.9
	- троллейбус	м	-	9417.9	9417.9
	- автобус	м	-	9417.9	9417.9
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе				
	- постоянного хранения	машино- мест		1475	2603
	- временного хранения	машино- мест		164	289

## **20. Проект межевания территории**

### **20.1. Общие положения**

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания использовались следующие сведения и материалы:

1) проект планировки территории, ограниченной улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная, выполненный ООО «НПП «Инженер»;

2) сведения об объектах недвижимости и об объектах нового строительства в границах территории разработки проекта межевания (Таблица 32);

3) сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания, полученные в ФБУ «Кадастровая палата» по Самарской области на бумажных и электронных носителях, эта информация сведена в приложение;

4) координаты красных линий, разработанные в составе проекта планировки территории, ограниченной улицами Революционная, Дзержинского, Юбилейная, Спортивная г. Тольятти;

5) технические сведения на многоквартирные дома и иные объекты недвижимости, а так же нормативные размеры земельных участков (Таблица 1 и 2) использованы из разработанного проекта планировки территории.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки, выполненные ООО «НПП «Инженер» в масштабе 1:500.

Данным проектом не формируются границы земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой, гаражными боксами и отдельно стоящими гаражами. Поэтому сведения о таких объектах в проекте межевания территории не приводятся.

**Сведения  
об объектах недвижимости и об объектах нового строительства,  
расположенных в границах территории разработки проекта межевания**

**Таблица 33**

<b>№ п/п</b>	<b>№ зем. участка</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Почтовый адрес</b>	<b>Правообладатель, вид права</b>	<b>Кадастровый номер зем. участка и дата внесения его в гос. кадастр</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1.	1	Многоквартирный дом	ул.Революционная, 3		-
2.	8	Многоквартирный дом	ул.Революционная, 7		-
3.	14	Многоквартирный дом	ул.Революционная 11		-
4.	20	Жилой комплекс №1	ул.Революционная, 3	-	63:09:0101160:511 03.06.2008
5.	21	Жилой дом поз.31-Б-4 с торгово-офисными помещениями и ТП-№1043112	ул.Революционная	-	63:09:0101160:13 15.02.2005
6.	22	Жилой комплекс №1	ул.Юбилейная, 2	-	63:09:0101160:512 03.06.2008
7.	23	Магазин «Универсам» ООО «Инвест-Гарант»	ул.Революционная, 5	-	63:09:0101160:1 03.02.2003
8.	24	ГСК ТДЦ Восточный Дублер	ул.Юбилейная, 2А ул.Юбилейная, 2Б и ул.Юбилейная, 2В	-	63:09:0101160:4 30.01.2003
9.	25	Административно-хозяйственное здание	ул.Юбилейная, 2г	-	63:09:0101160:15
10.	26	Объект временного использования – павильон модульного типа	ул.Революционная, 7А	-	63:09:0101160:9 20.12.2003
11.	27	магазин "Цветы"	ул.Революционная	-	63:09:0101160:509 19.11.2005
12.	28	Здание кинотеатра «Сатурн»	ул.Революционная, 9	кинотеатр «Сатурн» Собственность	63:09:0101160:11 17.08.2004
13.	29	Поволжский православ-	ул.Юбилейная		

		ный институт им. Святителя Алексия, митрополита Московского и православно-просветительского центра с инженерно-техническим обеспечением	, 4	–	63:09:0101160:17 05.03.2007
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
14.	30	Объект временного использования – рекламная установка №11086	ул.Юбилейная	–	63:09:0101164:6 06.12.2003
15.	31	Рекламная установка	ул.Революционная	–	63:09:0101164:7 06.12.2003
16.	32	Ночная автостоянка	ул. Свердлова	–	63:09:0101164:518 12.05.2009
17.	33	Для завершения строительства лечебнооздоровительного комплекса МСП	ул. Свердлова, 31А	Сведения о земельном участке носят временный характер	63:09:0101164:519
18.	34	Соборный комплекс	ул.Революционная, 19	Приход в честь Преображения Господня г.Тольятти Собственность	63:09:0101164:509 19.11.2005
19.	35	Спортивный комплекс «Спутник»	ул.Юбилейная, 6Б	МО городской округ Тольятти Собственность	63:09:0101164:15 14.02.2005
20.	36	Жилой дом поз.32-А-4 с магазином	ул.Революционная	–	63:09:0101164:18 03.10.2005
21.	37	Торгово-остановочный комплекс	ул.Революционная	Российская Федерация Собственность	63:09:0101164:1 14.07.2003
22.	38	Трансформаторная подстанция №1043224	ул.Революционная, 11А	–	63:09:0101164:20
23.	39	Трасса электрокабеля 10кВт	ул.Революционная	–	63:09:0101164:24 08.09.2007
24.	40	Гостиница «Юбилейная»	ул.Юбилейная, 6	–	63:09:0101164:8 06.12.2003
25.	41	Торговый комплекс «Город цветов»	ул.Революционная, 15	–	63:09:0101164:2 15.09.2003
26.	42	Здание дома мод и здание гаража	ул.Революционная, 13	«ДОМ МОД» Собственность	63:09:0101164:508 19.11.2005
27.	43	Трансформаторная подстанция	ул.Юбилейная, 6А	«Производственная маркетинг-коммер-	63:09:0101164:16 06.04.2005

				ческая фирма «Лада-Маком» Собственность	
1	2	3	4	5	6
28.	44	Пивной бар	ул.Юбилейная , 6А	–	63:09:0101164:17 06.04.2005
29.	45	Административно- торговый комплекс	ул.Революцио нная, 13	–	63:09:0101164:22 12.09.2006
30.	46	Торгово- развлекательный комплекс	ул.Юбилейная	–	63:09:0101164:23 12.09.2006
31.	47	Элемент благоустройства в соответствии с согласо- ванным проектом	ул.Революцио нная	–	63:09:0101164:9 14.05.2004
32.	48	Универсальный комплекс с инженерно-техническим обеспечением	ул.Революцио нная	–	63:09:0101177:6 14.09.2007
33.	49	Монументальная декора- тивно-скульптурная ком- позиция «Транспорт»	ул.Революцио нная, 13	Сведения о зе- мельном участ- ке носят вре- менный харак- тер	63:09:0101164:523 14.03.2011
34.	50	Монументальная декора- тивно-скульптурная ком- позиция «Транспорт»	ул.Революцио нная, 19	МО городской округ Тольятти	63:09:0101164:521 06.12.2010
35.	51	Ливневая насосная станция 321	ул.Революцио нная, 21	–	63:09:0101164:520 17.09.2009
36.	52	Здание многофункцио- нального назначения	ул.Юбилейная , 8	–	63:09:0101173:509 26.05.2008
37.	53	Здание многофункцио- нального назначения	Ленинский проспект	Сведения о зе- мельном участ- ке носят вре- менный харак- тер	63:09:0101173:512 14.07.2010
38.	54	Рекламная установка	ул. Фрунзе	–	63:09:0101173:4 06.12.2003
39.	55	Здание ЛНС-ДКИТ	ул.Юбилейная , 10	–	63:09:0101173:511 25.09.2008
40.	56	Универсальный концерт- но-зрелищный зал на 2500 мест	ул.Юбилейная	Сведения о зе- мельном участ- ке носят вре- менный харак- тер	63:09:0101173:514 03.09.2010
41.	57	Административное зда- ние, гостиница, туристи- ческий центр и здание многофункционально на- значения	ул.Юбилейная , 8	Сведения о зе- мельном участ- ке носят вре- менный харак- тер	63:09:0101173:515 02.02.2011

42.	58	Административно-торговый комплекс с инженерно-техническим обеспечением	ул.Революционная, 13	Сведения о земельном участке носят временный характер	63:09:0101164:522 26.01.2011
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
43.	59	Парк культуры и отдыха «Победа» (зона № Р-1)	ул.Юбилейная	–	63:09:0101177:5 15.01.2007
44.	60	Строительство многофункционального общественно-культурного центра	ул.Революционная	–	63:09:0101177:3 15.01.2007
45.	61	Гостиничный комплекс с инженерно техническим обеспечением	ул.Революционная	–	63:09:0101179:8 03.10.2007
46.	62	Туристическо-развлекательный комплекс торговыми помещениями и подземной автостоянкой	ул.Революционная	Сведения о земельном участке носят временный характер	63:09:0101179:507 02.03.2010
47.	63	Католический храм с инженерно-техническим обеспечением	Приморский бульвар	Сведения о земельном участке носят временный характер	63:09:0101179:508 11.03.2010
48.	64	Дворец спорта «Волгарь»	Приморский бульвар,37	МУ спорта Дворец спорта «Волгарь» г.о.Тольятти; МО городской округ Тольятти Собственность	63:09:0101179:2 08.12.2003
49.	65	Культурно-выставочный комплекс	ул.Революционная	–	63:09:0101179: 5 03.04.2006
50.	66	Высотная гостиница	ул.Юбилейная , 40	«Приморское» Постоянное бессрочное пользование Собственность	63:09:0101179: 504 21.11.2008
51.	67	Высотная гостиница	ул.Юбилейная , 40	«Приморское» Собственность	63:09:0101179: 505 21.11.2008
52.	68	Высотная гостиница	ул.Юбилейная , 40	«Приморское» Собственность	63:09:0101179: 506 21.11.2008
53.	69	Объект дорожного хозяйства – автодорога по ул. Юбилейная	ул.Юбилейная , участок от ул. Дзержинского до ул. Свердлова	–	63:09:0000000:868 22.11.2010
54.	70	Нежилое здание	ул.Революционная, 5А	Кириченко Владимир Алексан-	63:09:0101160:5 10.10.2003

				дрович Собственность	
55.	71	магазин «Универсам»	ул.Юбилейная	—	63:09:0101160:2 03.02.2003
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
56.	72	2-х комплексное общежитие	ул.Революционная	Сведения о земельном участке носят временный характер	63:09:0101160:516 25.05.2011
57.	73	2-х комплексное общежитие	ул.Революционная, 7	Сведения о земельном участке носят временный характер	63:09:0101160:517 25.05.2011
58.	74	Жилой дом с торговыми помещениями и ТП-№104111	ул.Революционная	—	63:09:0101160:14 15.02.2005
59.	75	Распределительный газопровод высокого давления 1 категории	Ленинский проспект		63:09:0101173:6
60.	76	Объект временного использования - рекламная установка № 11096			63:09:0101173:2
61.	77	Объект временного использования - рекламная установка № 11096			63:09:0101173:3
62.	78	Автозаправочная станция стационарного типа на три колонки в соответствии с градостроительной зоной № Т-3	ул.Юбилейная, 67а	Российская Федерация	63:09:0000000:14 26.02.2004

## 20.2. Формирование проектных границ земельных участков

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих территории общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче физическим и юридическим лицам на различном праве, в том числе собственникам помещений многоквартирных жилых домов. Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости);

- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков, а так же при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости;

- учет нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами для передачи в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме, рассчитанных в соответствии с требованиями «Свода правил по проектированию и строительству «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98».

Расчеты нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами приведены в [Таблице 1](#).

Для обеспечения подъезда к формируемым земельным участкам и расположенным на них объектам недвижимости сформированы соответствующие зоны ограничений (сервитуты). Характеристики земельных участков, сформированных для предоставления физическим и юридическим лицам, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, и площади установленных сервитутов, представлены в [Таблице 34](#).

Расчет размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (доля в общей площади), и удельного показателя земельной доли на 1 кв.м. помещений в этом доме приведен в [Таблице 35](#). Расчет размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, производится путем де-

ления общей площади земельного участка на общую суммарную площадь помещений всех многоквартирных домов, для которых сформирован единый земельный участок, затем полученное значение умножаем на общую площадь помещений в конкретном многоквартирном доме:

$$S_{зу\_д} = S_{зу\_общ} / S_{пом\_общ} * S_{пом}.$$

Расчет удельного показателя земельной доли производится путем деления земельной доли участка многоквартирного дома на общую площадь помещений в многоквартирном доме по формуле:

$$У_{зд} = S_{зу\_д} / S_{пом}, \text{ где}$$

$У_{зд}$  – удельный показатель земельной доли под многоквартирным домом на 1 кв.м. помещений;

$S_{зу\_общ}$  – общая площадь земельного участка под многоквартирными домами, м<sup>2</sup>

$S_{зу\_д}$  – площадь земельного участка под многоквартирным домом, м<sup>2</sup>

$S_{пом\_общ}$  – общая суммарная площадь помещений в многоквартирных домах, для которых сформирован единый земельный участок, м<sup>2</sup>

$S_{пом}$  – общая площадь помещений в многоквартирном доме, м<sup>2</sup>.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:2000.

**Характеристики формируемых земельных участков,  
планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам,  
в том числе собственникам помещений  
многоквартирных домов**

**Таблица 34**

№ п/п	№ земельного участка	Наименование объекта	Почтовый адрес многоквартирного дома	Площадь, м <sup>2</sup>	
				Общая площадь, м <sup>2</sup>	В том числе, публичный сервитут, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1.	1	Многоквартирный дом	ул. Революционная, 3	24710	1424
2.	8	Многоквартирный дом	ул. Революционная, 7	25150.9	1601
3.	14	Многоквартирный дом	ул. Революционная 11	28267.3	1238

**Расчет земельной доли участка под многоквартирным домом и удельного показателя земельной доли**

Таблица 35

№ п/п	№ земельного участка	Почтовый адрес многоквартирного дома	Общая площадь формируемого земельного участка, м <sup>2</sup>	Размер земельного участка многоквартирного дома, м <sup>2</sup> (доля в общей площади)	Общая суммарная площадь помещений, м <sup>2</sup> (для группы домов)	Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	Удельный показатель земельной доли
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1	ул. Революционная, ж/д №3, к1	24710	13291.9	30675	16409.8	0.89
		ул. Революционная ж/д №3, к2		7155.3		8833.7	1.04
		ул. Революционная, ж/д №3, к3		4399.1		5431.0	
2.	8	ул. Революционная, ж/д №7, к1	25150.9	14327.2	28927	16468.0	0.89
		ул. Революционная, ж/д №7, к2		7630		8770.1	1.04
		ул. Революционная, ж/д №7, к3		3209.4		3689.0	
3.	14	ул. Революционная ж/д №11, к1	28267.3	16527.48	27390.5	15891.8	0.89
		ул. Революционная ж/д №11, к2		6352.01		6107.7	1.04
		ул. Революционная ж/д №11, к3		5606.64		5391.0	

### 20.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания

При разработке проекта межевания территории существующей застройки в границы земельных участков включены территории, занятые непосредственно многоквартирными домами и иными объектами недвижимости, входящими в состав общего имущества, а также прилегающие к ним территории, необходимые для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан: проезды и проходы, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей, хозяйственные площадки. В случае, если группа многоквартирных домов образуют с общим двором единую, физически неразделимую территорию, для них сформирован единый земельный участок.

Границы земельных участков под многоквартирными домами установлены в соответствии с основным функциональным назначением объектов, а размеры не превышают размера нормативной площади, рассчитанной в соответствии с требованиями «Свода правил по проектированию и строительству «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98». Для группы домов размер земельного участка не превышает суммарного значения нормативных площадей. При этом рассчитана земельная доля многоквартирного дома от общей площади формируемого земельного участка и удельный показатель земельной доли на 1 м<sup>2</sup>. помещений в доме (Таблица 33).

При разработке проекта установлены сервитуты для обеспечения:

- беспрепятственного использования объектов общего пользования (проезды и проходы к зданиям и сооружениям), объектов инженерной инфраструктуры;
- доступа на участок представителей соответствующих служб для эксплуатации и ремонта существующих и прокладку новых сетей и объектов инфраструктуры;
- проезда пожарных машин в случае возникновения чрезвычайной ситуации и других целей.

Решение о выполнении землеустроительных действий с целью уточнения границ земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости, предусмотренных проектом межевания территории, принимается собственником объекта недвижимости после утверждения проекта межевания в установленном действующим законодательством порядке.

Имеющаяся свободная территория состоит из разрозненно локализованных участков. Эти участки возможно использовать под проектирование на них социально значимых объектов для данной территории. Эта задача решается в рамках разработки проекта планировки территории.

## 21. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица 36

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок на 2015 год
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории – всего	м <sup>2</sup>	1560000	1560000
2	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:	м <sup>2</sup>	954400	1110200
	- территория жилой застройки, из них:	м <sup>2</sup>	112300	185300
	- территории многоэтажной застройки (от 5 эт.)	м <sup>2</sup>	68100	141200
	- территории 2-4-этажной застройки	м <sup>2</sup>	44200	44200
	- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения микро-районного значения	м <sup>2</sup>	244400	359700
	- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения внемикрорайонного значения	м <sup>2</sup>	485400	379800
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе	м <sup>2</sup>	605600	449800
	- зеленые насаждения общего пользования	м <sup>2</sup>	370814	249826.4
	- улицы, дороги, проезды, площади	м <sup>2</sup>	178786	178786
	- прочие территории общего пользования	м <sup>2</sup>	56000	21187.6

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**