



ГЕОНИКА
инженерная компания

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГеоНика»**

Свидетельство о допуске к
работам по подготовке проектной документации, которые
оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства № 1474
СРО-П-170-16032012 от 13 декабря 2013 г.

Заказчик: АО «АВТОВАЗ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ограниченной с запада – ул. Цеховой, с севера – ул. Северной, с востока – проездом, проходящим восточнее здания по ул. Северной, 111 до ул. Вокзальной, с юга – проездом, проходящим южнее здания ул. Северной, 111, стр. 7, расположенной в северо-западной части промышленной зоны Автозаводского района города Тольятти

Основная часть (утверждаемая)

Том 1

959380-10-11-2021-ППТ-1

Тольятти 2022г.



ГЕОНИКА
инженерная компания

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГеоНика»**

Свидетельство о допуске к
работам по подготовке проектной документации, которые
оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства № 1474
СРО-П-170-16032012 от 13 декабря 2013 г

Заказчик: АО «АВТОВАЗ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ограниченной с запада – ул. Цеховой, с севера – ул. Северной, с востока – проездом, проходящим восточнее здания по ул. Северной, 111 до ул. Вокзальной, с юга – проездом, проходящим южнее здания ул. Северной, 111, стр. 7, расположенной в северо-западной части промышленной зоны Автозаводского района города Тольятти

Основная часть (утверждаемая)

Том 1

959380-10-11-2021-ППТ-1

Директор

Главный инженер проекта

Г.Н. Хабибрахимов

Г.Н. Хабибрахимов



Тольятти 2022г.

Состав документации

Наименование	Том	Шифр
Проект планировки территории		
Основная часть (утверждаемая)	Том 1	959380-10-11-2021-ППТ-1
Материалы по обоснованию	Том 2	959380-10-11-2021-ППТ-2
Проект межевания территории		
Утверждаемая часть	Том 3	959380-10-11-2021-ПМТ-3
Обоснование	Том 4	959380-10-11-2021-ПМТ-4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодокум.	Подпись	Дата

959380-10-11-2021-ППТ-1

Лист
2

СОДЕРЖАНИЕ:

Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	
1. Чертеж красных линий	4
2. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	5
Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	
1. Основание для разработки проекта	6
2. Существующее положение	6
3. Градостроительный регламент	7
4. Проектное предложение	7
5. Территориальный баланс и технико-экономические показатели	9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодокум.	Подпись	Дата

959380-10-11-2021-ППТ-1

Лист
3

Состав документации

Наименование	Том	Шифр
Проект планировки территории		
Основная часть (утверждаемая)	Том 1	959380-10-11-2021-ППТ-1
Материалы по обоснованию	Том 2	959380-10-11-2021-ППТ-2
Проект межевания территории		
Утверждаемая часть	Том 3	959380-10-11-2021-ПМТ-3
Обоснование	Том 4	959380-10-11-2021-ПМТ-4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодокум.	Подпись	Дата

959380-10-11-2021-ППТ-1

Лист
2

СОДЕРЖАНИЕ:

Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	
1. Чертеж красных линий	4
2. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	5
Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	
1. Основание для разработки проекта	6
2. Существующее положение	6
3. Градостроительный регламент	7
4. Проектное предложение	7
5. Территориальный баланс и технико-экономические показатели	9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодокум.	Подпись	Дата

959380-10-11-2021-ППТ-1

Лист
3

Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ, ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЮЖНОГО ШОССЕ ОТ УЛ. ЗАСТАВНОЙ ДО УЛ. ЦЕХОВОЙ С УСТРОЙСТВОМ ПАРКОВОЧНЫХ АВТОСТОЯНОК ВДОЛЬ ЮЖНЫХ ПРОХОДНЫХ АО «АВТОВАЗ» - 1 ЭТАП.

1. Основание для разработки проекта

Проект планировки территории, ограниченной запада – ул. Цеховой, с севера – ул. Северной, с востока – проездом, проходящим восточнее здания по ул. Северной, 111 до ул. Вокзальной, с юга – проездом, проходящим южнее здания ул. Северной, 111, стр. 7, расположенной в северо-западной части промышленной зоны Автозаводского района города Тольятти.

Разработка Документации ведется на основании договора № 959380 от 10.11.2021г. АО «АВТОВАЗ» с ООО «ГеоНика», технического задания, утвержденного Постановлением администрации г.о. Тольятти от 08.04.2022 № 777-П/1.

2. Существующее положение

2.1. Современное использование территории

В настоящее время территория используется под Индустриальный парк АВТОВАЗ (далее – ИПА), являющийся долгосрочным инвестиционным проектом АО «АВТОВАЗ», созданный в конце 2016 года для привлечения на свободные площади производственных компаний и направленный на решение двух важных вопросов – экономического и социального. ИПА успешно решает важные задачи по запуску новых современных производств и созданию рабочих мест в г.о. Тольятти. На сегодняшний день ИПА стал масштабной площадкой, которую Министерство экономического развития и инвестиций Самарской области рассматривает как составляющую инвестиционного потенциала региона.

В ИПА созданы все необходимые условия для развития бизнеса. Инвесторы получают готовое размещение на площадях, оснащенных всеми необходимыми коммуникациями, инженерными мощностями, с техническим оснащением грузоподъемным и прочим оборудованием, а также охрану по периметру ИПА.

С начала создания ИПА решение стать резидентами парка приняли 26 компаний, создано более 2700 рабочих мест. Ежегодно, в целях подбора инвестиционной площадки для размещения, ИПА посещают более 70 потенциальных инвесторов.

Непосредственно на объекте ИПА по адресу ул. Северная, 111, размещены производства 19 компаний-резидентов, специализирующихся в различных видах производственной сферы бизнеса – от изготовления мебели до производства автокомпонентов и продукции для аэрокосмической отрасли. Компании активно развиваются в связи с программами локализации и поддержки российского бизнеса, создано более 600 рабочих мест на данной площадке и в 2023 году планируется дополнительное ввод 250 новых рабочих мест.

Основными улицами являются ул. Цеховая и ул. Северная.

2.2. Объекты культурного наследия и памятники истории

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодокум.	Подпись	Дата

959380-10-11-2021-ППТ-1

Лист
6

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

3. Градостроительный регламент

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённым решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059 (в редакции Решения Думы г.о. Тольятти от 20.04.2022 N 1251) проектируемая территория расположена в территориальной зоне ПК-1 (Зона промышленных объектов I - II классов опасности), на территории общего пользования и так же частично расположена в территориальной зоне Т-5 (Зона промышленных объектов I - II классов опасности).

4. Проектное предложение

Основной целью проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также определение основных линейно-планировочных и объёмно-пространственных направлений развития территории.

4.1. Архитектурно-планировочные решения.

Разработка Документации ведется на основании договора № 959380 от 10.11.2021г. АО «АВТОВАЗ» с ООО «ГеоНика», технического задания, утвержденного Постановлением администрации г.о. Тольятти от 08.04.2022 № 777-П/1.

Проектом осуществляется формирование территории в соответствии с установленными ПЗиЗ г.о. Тольятти. Объекты федерального и регионального значения на данной территории отсутствуют. На проектируемой территории и прилегающих к ней участках объектов историко-культурного наследия нет. Планируемое развитие территории предполагает определение границы зон застройки и общественной зоны, с учетом фактического использования территории промышленной зоны. Проектом устанавливается новая красная линия вдоль улицы Северная и улицы Цеховая для последующей разработки проекта реконструкции данных улиц.

Проектом предусмотрено развитие улично-дорожной сети, включающей в себя строительство (реконструкция) проезжей части, строительство тротуаров, размещение парковочных мест (автостоянок), предназначенных для временного хранения автомобилей, благоустройство территории и озеленение. Данные мероприятия рассчитаны на срок до 2025 года. С целью осуществления данных мероприятий предусматривается резервирование территории, а так же установление публичных сервисов.

Публичные сервисы планируется установить на земельных участках с кадастровыми номерами 63:09:0102156:11, 63:09:0102156:511, 63:09:0102156:636 и 63:09:0102156:891 с целью строительства проезда местного значения, а именно проезд №1 и Проезд №2, отраженных на чертеже границ зон планируемого размещения линейных.

4.2. Зонирование

В проекте предусмотрено зонирование территории зона ПК-1 (Зона промышленных объектов I - II классов опасности) и определение границ территории общего пользования

4.3. Сооружения и устройства для хранения транспортных средств.

В проекте произведен расчет и предусмотрено размещение парковочных мест (автостоянок), предназначенных для временного хранения автомобилей.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подокум.	Подпись	Дата	Лист
						959380-10-11-2021-ППТ-1

4.4. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов с учетом норм СП 59.13.330.2020, а именно:

- Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, размещать вблизи входа в предприятие, доступного для инвалидов, но не далее 50м;
- Машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, в пределах проезжей части или на примыкании к ней, предусматривать при продольном и поперечном уклоне поверхности дороги не более 1:50 (2%);
- Каждое машиноместо, предназначенное для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, должно иметь хотя бы один доступный пешеходный переход к основным пешеходным коммуникациям, в том числе для людей, передвигающихся в кресле-коляске. Пандус должен иметь нескользкое покрытие, обеспечивающее удобный переход с площадки для стоянок на тротуар;
- Размеры парковочных мест, расположенных бордюру, должны обеспечивать доступ к задней части автомобиля для пользования пандусом или подъемным приспособлением;
- Разметку места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске предусматривать размерами 6,0 x 3,6 м;
- Если на стоянке предусматривается место для регулярной парковки автомобилей инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к этим автомобилям должна быть не менее 2,5 м;
- Для пешеходных путей в стесненных условиях по краю стоянки (парковки) необходимо предусматривать мероприятия, предотвращающие возможность выезда и частичного или полного размещения транспортных средств в габаритах этих пешеходных путей.

4.5. Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований.

На территории зоны ПК-1 предусмотрены промышленные объекты I - II классов опасности, в соответствии с функциональным зонированием и ПЗиЗ:

- санитарные разрывы для открытых стоянок хранения автотранспорта устанавливаются в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", подраздел 7.1.12, таблица 7.1.1 «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки;
- охранные зоны от существующих инженерных сетей;
- третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства.

4.6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

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

- обеспечение возможности проезда пожарных машин.

4.7. Благоустройство и озеленение

Благоустройство складывается из благоустройства территорий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист

Изм.	Кол.уч	Лист	Подокум.	Подпись	Дата	Лист
						959380-10-11-2021-ППТ-1

4.8. Инженерное обеспечение

Проектируемый участок застроен.

Рельеф участка спокойный, практически плоский, с перепадом высот на основной территории от 65,5 м до 64,5 м.

Схема организации рельефа по территории общего пользования – улица Цеховая и улица Северная выполнена на топографическом плане, выполненном ООО «ГеоНика», в масштабе 1:500.

Рельеф проектируемых проездов - местный проезд № 1 и местный проезд № 2 - выполнен в максимальном приближении к существующему рельефу с максимальной подсыпкой 60см относительно существующего рельефа и срезкой не более 30см.

Продольные уклоны на большей части проектируемых проездов предусмотрены 5%.

Водоотвод со всего участка поверхностный с выпуском воды в существующие дождеприемные решетки. В дальнейшем при разработке проекта необходимо предусмотреть также устройство промежуточных перехватывающих решеток, поскольку поперечный профиль проектируемых проездов двускатный, дождеприемные решетки предусмотрены с обеих сторон проезжей части.

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

5. Территориальный баланс и технико-экономические показатели

5.1. Расчет основных показателей застройки

Расчет основных показателей застройки выполнен на основании «Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти», а также «Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области», утвержденных приказом министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 г. N 526-п, в границах проектирования.

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

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

Площадь проектируемых покрытий стоянок – 14684 кв.м.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

№	X		Y	
1	429863.99		1312457.30	
2	430119.08		1312494.13	
3	430186.39		1312503.85	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

959380-10-11-2021-ППТ-1

Лист
9

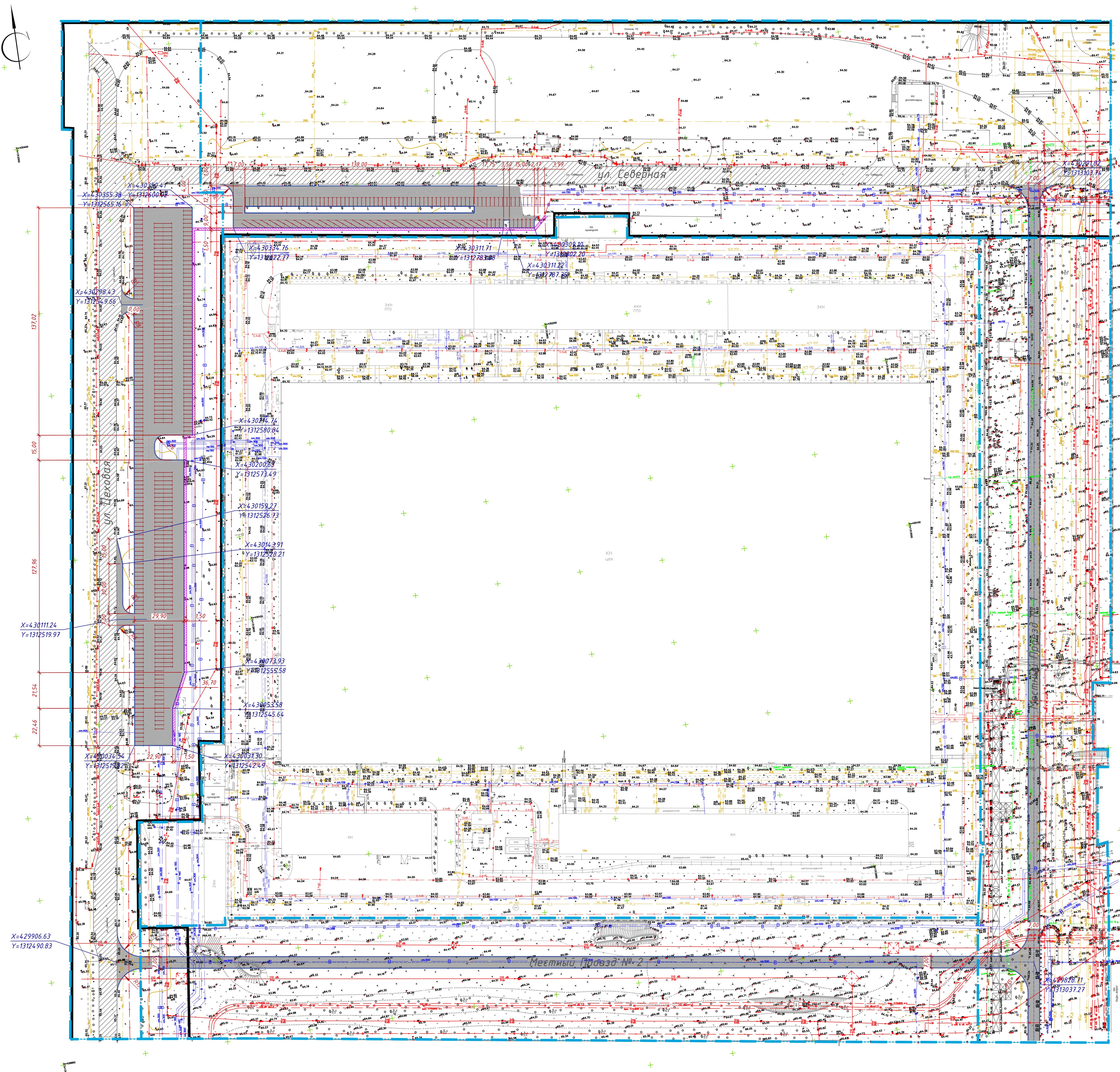
Изм. Кол.уч Лист Подокум. Подпись Дата

4	430195.33	1312505.15
5	430407.80	1312535.81
6	430408.86	1312530.21
7	430465.05	1312538.26
8	430471.57	1312538.71
9	430432.66	1312812.94
10	430382.44	1313162.50

№	X	Y
11	429856.04	1312527.55
12	429921.64	1312535.84
13	429925.35	1312506.47
14	429989.28	1312514.89
15	429989.30	1312516.31
16	429984.57	1312552.78
17	430030.04	1312558.28
18	430031.56	1312558.50
19	430031.11	1312561.59
20	430029.61	1312571.79
21	430030.55	1312571.92
22	430331.76	1312615.02
23	430326.97	1312647.50
24	430311.15	1312755.14
25	430302.57	1312813.48
26	430314.58	1312815.18
27	430316.13	1312815.40
28	430309.73	1312859.78
29	430309.21	1312859.71
30	430308.16	1312859.56
31	430296.20	1312857.86
32	430274.75	1313008.29
33	430273.89	1313014.25
34	430272.34	1313025.16
35	430269.11	1313047.80
36	430268.12	1313054.70
37	430266.27	1313067.65
38	430254.90	1313143.90

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подокум.	Подпись	Дата	959380-10-11-2021-ППТ-1		Лист
						10		

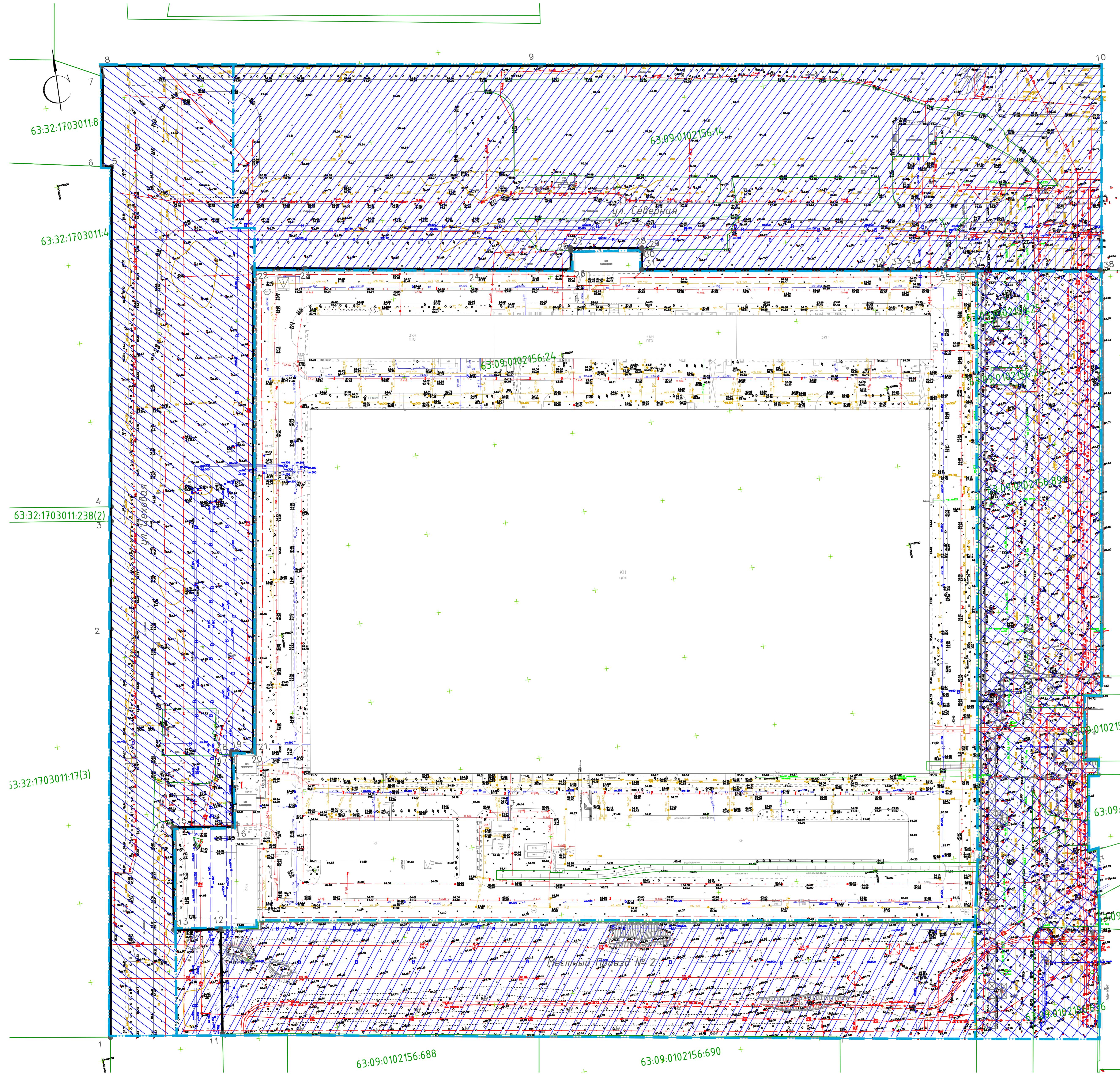


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  – Граница зоны размещения объектов
-  – "Красная линия" проектируемая
-  – Проектируемое дорожное покрытие
-  – Реконструируемое покрытие Южного шоссе

- 1 Размеры на чертеже даны в метрах.
- 2 Площадь проектируемых покрытий стоянок - 14684 м2.
- 3 Площадь восстановления газона - 3990 м2.

<div[](https://i.imgur.com/3Q5z5Lc.png)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- "Красные линии" проектируемых
- 1 — Точки координат
- Граница зоны размещения объектов
- Зона размещения объекта по ул. Себерия
- Зона размещения объекта по ул. Цебова
- Зона размещения объекта — Местный проезд N 1
- Зона размещения объекта — Местный проезд N 2

Каталог координат поворотных точек красных линий				
№	X	Y	Длина	Дор. угол
1	429863.99	1312457.30	257.74	8°12'56"
2	430119.00	1312494.13	257.74	8°13'01"
3	430186.39	1312503.85	68.01	8°13'01"
4	430195.33	1312505.15	9.03	8°16'25"
5	430407.80	1312533.81	214.67	8°12'41"
6	430408.86	1312536.21	5.70	280°43'06"
7	430465.05	1312535.26	56.76	8°09'11"
8	430471.57	1312538.71	6.54	3°56'54"
9	430432.76	1312812.94	276.98	98°04'32"
10	430364.32	1312886.68	480.62	98°10'29"
11	429856.04	1312527.55	0.95	7°52'00"
12	429921.64	1312534.84	66.12	7°12'09"
13	429925.35	1312594.47	29.60	277°11'58"
14	429980.28	1312514.89	64.48	7°39'11"
15	429989.30	1312516.31	1.42	89°11'35"
16	429984.57	1312552.78	36.78	97°23'23"
17	430030.04	1312558.28	45.80	6°33'49"
18	430031.56	1312558.50	1.54	8°14'08"
19	430031.11	1312561.59	3.12	98°17'09"
20	430029.61	1312571.79	10.31	98°21'57"
21	430029.55	1312615.92	0.95	7°52'00"
22	430317.76	1312615.92	304.28	8°05'55"
23	430324.97	1312647.50	32.03	98°23'21"
24	430311.15	1312751.14	108.80	98°21'30"
25	430302.57	1312813.48	58.97	98°21'59"
26	430314.58	1312813.18	12.13	8°03'24"
27	430316.13	1312812.40	1.57	8°04'42"
28	430309.73	1312859.78	44.84	98°12'22"
29	430309.21	1312859.71	0.53	187°49"
30	430308.16	1312859.56	1.03	188°07'48"
31	430296.20	1312857.86	12.08	188°05'23"
32	430274.75	1313008.29	151.95	98°06'55"
33	430273.89	1313008.25	6.02	98°12'39"
34	430290.34	1313025.16	11.02	98°07'10"
35	430290.11	1313041.80	22.87	98°07'10"
36	430286.12	1313054.70	6.97	98°09'44"
37	430286.27	1313067.65	13.08	98°07'38"
38	430254.90	1313143.90	77.09	98°28'52"

959380-10-11-2021-ППТ-1				
Имя	Код-яч.	Лист	Нр.док.	Подп.
Раздел	Координаты			дата
ГИП	Хабаровск			
Н.контр.	Хабаровск			
Проект планировки территории. Стадия Основная часть				
Чертеж красных линий. М 1:1000				
ООО "ГеоНика" г. Тольятти				