Утвержден Постановлением Администрации
г.о. Тольятти №_____ от_____

Шифр проекта: 2/2018-ППТ

Заказчик: ООО «Единение»

ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4 квартала в Автозаводском районе города Тольятти

Том 1 (книга)

Основная часть

Директор **А.Н. Малахов**

Тольятти 2020

Состав проекта

Проект планировки. **Выполняет ООО «СРЕДА»**

1.	**ТОМ 1 (книга)** **Основная часть**
Графические материалы	
1.1.	Лист 1. План красных линий.
1.2.	Лист 2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.
1.3	Лист 3. Чертеж планировки территории: красные линии, дороги, проезды, границы зон планируемого размещения объектов местного значения.
	Текстовые материалы
1.4	Положения о размещении объектов местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
2.	**ТОМ 2 (книга)** **Материалы по обоснованию**
Графические материалы	
2.1.	Лист 4. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
2.2.	Лист 5. Схема обоснования расположения элементов планировочной структуры. Схема организации движения транспорта.
	Текстовые материалы
2.3	Пояснительная записка

№№ п/п	Наименование	масштаб
3.	**ТОМ 3 (книга)** **Основная часть**	
Графические материалы		
3.1	Лист 1. Чертеж межевания территории	1:1000
	Текстовые материалы	
3.3	Пояснительная записка.	
4	**ТОМ 4 (книга)** **Материалы по обоснованию**	
	Графические материалы	
4.1	Лист 1. Чертеж по обоснованию проекта планировки	
	Текстовые материалы	
4.2	Пояснительная записка	
5	**ТОМ 5 (книга)** **Инженерные изыскания**	

Положения о размещении объектов местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Содержание:

1.Наименование и показатели формируемых земельных участков, мест возможного размещения парковок для автомобилей жителей квартала, упорядочиваемого земельного участка ск.н.:63:09:0101161:598……...5

2.Проектные решения…….....6

2.1 Образование земельного участка ЗУ-1…….6

2.2 Образование земельного участка ЗУ-2 для жилого дома по адресу: ул. Юбилейная №13…….....6

2.3 Образование земельного участка ЗУ-3……..6

2.4 Образование земельного участка ЗУ-4……..…7

2.5 Образование земельного участка ЗУ-5……..7

2.6 Образование земельного участка ЗУ-6……..7

2.7 Образование земельного участка ЗУ-7……..7

2.8 Образование земельного участка ЗУ-8……..7

2.9 Образование земельного участка ЗУ-9…….....7

2.10 Формирование красных линий……..…..7

3. Перечень планировочных требований (параметры) для освоения сформированных и перераспределяемого земельных участков под размещение объектов капитального строительства местного значения, упорядочиваемого земельного участка с к.н.: 63:09:0101161:598 8

4. Расчетные параметры и вид планируемого разрешенного использования образуемого земельного участка ЗУ-1, площадью 0,4909га……..9

4.1. Расчетные параметры и вид планируемого разрешенного использования земельного участка с к.н.: 63:09:0101161:9206, площадью 0,4790га……..10

5. Параметры застройки территории……11

1. Наименование и показатели схемы земельных участков, мест возможного размещения парковок для автомобилей жителей квартала, упорядочиваемого земельного участка с к.н. : 63:09:0101161:598

Проектом планировки территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства и элементов благоустройства предусмотрено:

- установление границ формируемого земельного участка, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения (:ЗУ1)
- установление границ формируемого земельного участка с условным обозначением ЗУ-2 для жилого дома по адресу: ул. Юбилейная, 13;
- установление границ формируемых земельных участков (:ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ8, :ЗУ9) в границах территориальной зоны многоэтажной жилой застройки Ж-4 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)»;
- установление границ формируемых земельных участков (:ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7) в границах красных линий бульвара Курчатова (территории общего пользования) для сквера и проезжей части бульвара с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».
- разработка предложений возможного размещения парковок для автомобилей жителей квартала (Р 1 – Р 22);
- упорядочение границы земельного участка с к.н.: 63:09:0101161:598 в связи с частичным расположением его за пределами территориальной зоны Ж-6 (в границах территориальной зоны Ж-4).

В целях формирования нового земельного участка (территории) общего пользования (:ЗУ3) предполагается снять с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101161:35 (вид разрешенного использования – «Для размещения объекта временного использования - павильона модульного типа "Цветы" (зона Р-1)»).

Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 1:

Перечень и показатели:

- формируемых земельных участков;
- перераспределяемого земельного участка;
- изменяемой границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101161:598

Табл.1

Обозначение участков	Вид разрешенного использования по ПЗЗ	Площадь, $м^2$
1	2	3
:ЗУ1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)	4909
:ЗУ2	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)	22320
Изменяемый 63:09:0101161:598	Объекты дошкольного образования; объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (3.5.1)	27743
Перераспределяемый :ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5310
:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	7650
:ЗУ5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	11641
:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	36071
:ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1436
:ЗУ8	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5164
:ЗУ9	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	6137

2.Проектные решения.

2.1 Образование земельного участка ЗУ-1.

В соответствии с требованием Технического задания образован земельный участок с условным обозначением ЗУ-1, площадью 0,4909га, для проектируемого жилого дома

2.2 Образование земельного участка для жилого дома по адресу: Юбилейная №13.

В соответствии с требованием Технического задания образован земельный участок с условным обозначением ЗУ-2 для жилого дома по названному адресу.

2.3 Образование земельного участка ЗУ-3.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок в границах территории Ж-4 с условным обозначением ЗУ-3 для сквера с агитационной площадкой (расположенной восточнее жилого дома по адресу: ул. Юбилейная, 9В) с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.4 Образование земельного участка ЗУ-4.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок в границах территории Ж-4 с условным обозначением ЗУ-4 для организации зоны отдыха (расположенной южнее жилого дома по адресу: ул. Свердлова, 48) с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.5 Образование земельного участка ЗУ-5.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок с условным обозначением ЗУ-5 (зона не установлена) для организации сквера, с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.6 Образование земельного участка ЗУ-6.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок с условным обозначением ЗУ-6 (зона не установлена) под проезжую часть бульвара Курчатова, с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.7 Образование земельного участка ЗУ-7.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок с условным обозначением ЗУ-7 (зона не установлена) для организации сквера, с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.8 Образование земельного участка ЗУ-8.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок в границах территории Ж-4 с условным обозначением ЗУ-8 для организации сквера, с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.9 Образование земельного участка ЗУ-9.

В соответствии с предложениями заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 09 декабря 2019 года образован земельный участок в границах территории Ж-4 с условным обозначением ЗУ-9 для организации сквера, с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2.10. Формирование красных линий.

Красные линии данного квартала по ул. Дзержинского, Степана Разина, Юбилейной, Свердлова существуют и утверждены Постановлением Мэрии №2354-1/п от 10.04.2006г. "Корректировка красных линий Автозаводского района".

3. Перечень планировочных требований (параметры) для освоения сформированных и перераспределяемого земельных участков под размещение объектов капитального строительства местного значения, упорядочиваемого земельного участка с к.н.: 63:09:0101161:598

Табл.2

№ Земель-ных участков	Обозна-чение градо-строи-тельной зоны	Площадь земель-ного участка м^2	Вид разрешенного использования по ПЗЗ	Предельные параметры разрешенного строительства объектов
1	Ж-4	4 909	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)	Соответствуют зоне Ж-4 См. р.4
2	Ж-4	22320	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)	Не требуется
63:09: 0101161: 598	Ж-6	27 743	Объекты дошкольного образования; объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (3.5.1)	Не требуется
3	Ж-4	5310	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется
4	Ж-4	7650	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется
5	Зона не установл.	11641	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется
6	Зона не установл.	36071	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется
7	Зона не установл.	1436	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется
8	Ж-4	5164	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется
9	Ж-4	6137	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не требуется

4.Расчетные параметры и вид планируемого разрешенного использования образуемого земельного участка ЗУ-1, площадью 0,4909га

Табл.3

№п/п	Наименование параметра	Нормативное значения параметров согласно ПЗЗ	Проектные значения параметров
1	Предельные количество этажей	9-35	14
2	Предельная высота здания	26-123	60м
3	Максимальный процент застройки	40%	40%
4	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,4	1,4
5	Общая площадь объекта строительства (расчетная) в т.ч.:	4909 м^2 х 1,4	6873 м^2
5.1	Площадь жилых этажей (расчетная) с местами общего пользования	по проекту	5 870 м^2
5.2	Площадь квартир	не менее 0,64м^2 зем. уч. на 1м^2 квартиры	5283 м^2
7	Количество квартир по 50м^2		104 шт.
8	Численность жителей	25м^2 на чел.	211 (25 кв.м /чел.).
9	Расчетный минимальный размер земельного участка по ПЗЗ	0,64х 5 283м^2	3 381м^2 < 0,4909 га
10	Парковки автомобилей	2/3 от количества квартир	69 м/мест на земельном участке или на расстоянии не более 800 м согласно ПП

Табл.3.1

Формируемый земельный участок	Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:09:0101161:8737	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка ЗУ-1 по ПЗЗ
ЗУ-1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)

4.1. Расчетные параметры и вид планируемого разрешенного использования земельного участка с к.н.: 63:09:0101161:9206, площадью 0,4790га

Табл.4

№п/п	Наименование параметра	Нормативное значения параметров согласно ПЗЗ	Проектные значения параметров
1	Предельные количество этажей	9-35	10 (в т.ч. 1 подземный)
2	Предельная высота здания	26-123	30м
3	Максимальный процент застройки	40%	817х100/4790=17%
4	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,4	1,31
5	Общая площадь объекта строительства (расчетная) в т.ч.:	4790м^2 х 1,4 = 6706м^2	6266,7 м^2
5.1	Площадь жилых этажей (расчетная) с местами общего пользования	по проекту	4806,5 м^2
5.2	Площадь квартир	не менее 0,64м^2 зем. уч. на 1м^2 квартиры	3835,4 м^2 (с учетом лоджий и балконов - 3960,6м^2)
7	Количество квартир		81шт.
8	Численность жителей	25м^2 на чел.	157
9	Расчетный минимальный размер земельного участка по ПЗЗ	0,64х 3835,4м^2	2454,7м^2 < 0,4790 га
10	Парковки автомобилей	2/3 от количества квартир	54 м/мест на земельном участке или на расстоянии не более 800 м согласно ПП

5.Параметры застройки территории.

Табл.5

№ п/п	Параметры	Ед. изм	Вид разрешенного использования по ПЗЗ	Кол-во проект
1	Площадь территории в границах проектирования.	га		81.0066
2	Территории, подлежа-щие межеванию, в т.ч.:	га		10.00638
2.1	Площадь вновь образуемых земельных участков ЗУ-1 - ЗУ-9	м^2		100063.8
2.1.1	Площадь земельного участка ЗУ-1 в зоне Ж-4	м^2	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных	4909
2.1.2	Площадь земельного участка ЗУ-2 в зоне Ж-4	м^2	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных	22320
2.1.3	Площадь земельного участка ЗУ-3 в зоне Ж-4 – перераспределяемый	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5310
2.1.4	Площадь земельного участка ЗУ-4 в зоне Ж-4	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	7650
2.1.5	Площадь земельного участка ЗУ-5 (зона не установлена)	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	11641
2.1.6	Площадь земельного участка ЗУ-6 (зона не установлена)	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	36071
2.1.7	Площадь земельного участка ЗУ-7 (зона не установлена)	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1436
2.1.8	Площадь земельного участка ЗУ-8 в зоне Ж-4	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5164
2.1.9	Площадь земельного участка ЗУ-9 в зоне Ж-4	м^2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	6137
3	Площадь земельного участка с к.н.: 63:09:0101161:598 – упорядочиваемая граница земельного участка	м^2	Объекты дошкольного образования; объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (3.5.1)	27743

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

– КРАСНЫЕ ЛИНИИ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

Красные линии данного квартала уже существуют и утверждены Постановлением Мэрии №2354-1/1 от 10.04.2006г. "Корректировка красных линий Автозаводского района".

						2/2018-ППТ	
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 4 «Квартал 8 Автозаводском районе города Тольятти»	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Белкина				Основная часть (графические материалы)	Стадия: ППТ; Лист: 1; Листов: 5
ГАП		Малахов					
Директор		Малахов					
Н. контр.						План красных линий. М 1:1000	ООО "СРЕДА"

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

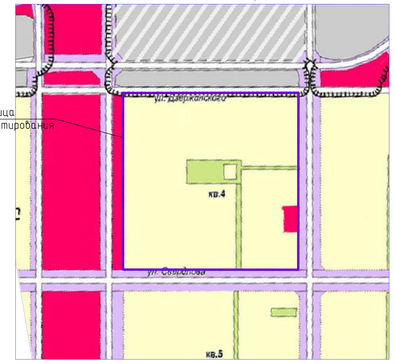
Инв. № подл.

ФРАГМЕНТ
(Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти)

Условные обозначения:

Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования
Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Ц-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения
Ц-6	Зона культовых объектов
ПК-4	Зона коммунально-складских объектов
Р-1	Зона территорий озеленения общего пользования

ФРАГМЕНТ
(Генерального плана городского округа Тольятти)



Условные обозначения:

Категории земель

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Функциональные зоны

- Жилая зона
- Общественно-деловая зона
- Зона производственного использования
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- Зона рекреационного назначения
- Зона специального назначения

Организация новых функциональных зон

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности

Границы зон с особыми условиями использования территории

Санитарно-защитные зоны

Объекты транспортной инфраструктуры

Городские улицы и дороги

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- КРАСНЫЕ ЛИНИИ СУЩЕСТВУЮЩИЕ
- УЧАСТКИ ГКН
- ГРАНИЦА ЗОНЫ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ГРАНИЦА ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО, ОБЩЕГО И СРЕДНЕГО (ПОЛНОГО) ОБРАЗОВАНИЯ
- ГРАНИЦА ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласовано

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

							2/2018-ППТ
							Документация по проекту планировки территории с проектом межевания территории в «Жилом» Автозаводском районе города Тольятти
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Белкина				Основная часть (графические материалы)	Стадия: ППТ; Лист: 2; Листов: 5
ГАП		Малахов					
Директор		Малахов					
Н. контр.						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:5000	ООО "СРЕДА"

ФРАГМЕНТ
(Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти)

Граница проектирования

Условные обозначения:

Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования
Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Ц-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения
Ц-6	Зона культовых объектов
ПК-4	Зона коммунально-складских объектов
Р-1	Зона территорий озеленения общего пользования

ФРАГМЕНТ
(Генерального плана городского округа Тольятти)

Граница проектирования

Условные обозначения:

Категории земель

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Функциональные зоны

Жилая зона

Общественно-деловая зона

Зона производственного использования

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Зона рекреационного назначения

Зона специального назначения

Организация новых функциональных зон

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности

Границы зон с особыми условиями использования территории

Санитарно-защитные зоны

Объекты транспортной инфраструктуры

Городские улицы и дороги

ПОКАЗАТЕЛИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ ЗУ	Вид разрешенного использования по ПЗЗ	Площадь, м.кв.
ЗУ-1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)	4909
ЗУ-2	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения (2.6)	22320
ЗУ-3	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5310
ЗУ-4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	7650
ЗУ-5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	11641
ЗУ-6	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	36071
ЗУ-7	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1436
ЗУ-8	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5164
ЗУ-9	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	6137

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- КРАСНЫЕ ЛИНИИ СУЩЕСТВУЮЩИЕ
- УЧАСТКИ ГКН
- ГРАНИЦЫ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ЗОНА ТЕРРИТОРИЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

							2/2018-ППТ
							ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 4 «Квартал 5 Автозаводского района города Тольятти»
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Белкина				Основная часть (графические материалы)	Стадия: ППТ; Лист: 3; Листов: 5
ГАП		Малахов					
Директор		Малахов					
Н. контр.						Чертеж планировки территории: красные линии, границы, границы зон планируемого размещения объектов местного значения. М 1:1000	ООО "СРЕДА"

Согласовано

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