АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ООО «Агентство по развитию территорий», ИНН 7814550278, ОГРН 1127847521075
Ассоциация «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»
(СРО-П-174-01102012) П-174-007814550278-2653
Ассоциация "Национальный Альянс изыскателей "ГеоЦентр"
(СРО-И-037-18122012) И-037-007814550278-2250

196084, г. Санкт-Петербург, Измайловский б-р, д. 1, к. 2, офис 206, +79312206890; frolovss@mail.ru

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти

Том I

207/2026-ППТ.1

Проект планировки территории

Положения о характеристиках

и очередности планируемого развития территории

Основная часть

Директор ООО "АРТ" С.С. Фролов

СПб 2026

Состав проекта планировки территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
1.	**Основная часть**	
	текстовые материалы:	
1.1.	Том 1. Положения о характеристиках и очередности планируемого развития территории	
1.2.	*графические материалы:*	
1.2.1.	Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000
1.2.2.	Разбивочный чертеж красных линий	1:1000
2.	**Материалы по обоснованию**	
2.1.	*текстовые материалы:*	
2.1.1.	Том 2. Пояснительная записка	
2.2.	*графические материалы:*	
2.2.1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10 000
2.2.2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
2.2.3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000
2.2.4.	Сводный план сетей и объектов инженерно-технического обеспечения	1:1000
2.2.5.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000

Состав авторского коллектива и ответственных исполнителей

Директор	С.С. Фролов
ГИП	С.С. Фролов
Ведущий архитектор	Л.Л. Шафикова
Архитектор 1-й категории	Д.О. Великанова

Цели разработки проекта 4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории 5
1.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства, плотности, параметрах застройки территории и необходимых объектах коммунальной и транспортной инфраструктур 5
1.2 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения 10
2. Положения об очередности планируемого развития территории.....10
Приложение №1. Ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий 11

Цели разработки проекта

- выделение элементов планировочной структуры;

- установления границ территорий общего пользования и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства, плотности, параметрах застройки территории и необходимых объектах коммунальной и транспортной инфраструктур

Проектом планировки территории предусматривается формирование жилого микрорайона с обеспечением необходимыми учреждениями социально-культурной сферы: общеобразовательной организацией, детскими дошкольными организациями, прочими объектами общественно-делового назначения.

Перечень формируемых в проекте планировки территории зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов представлен в табл. 1.1-1.

Табл. 1.1-1. Перечень формируемых зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов

№ зоны	наименование зоны	площадь зоны, га
1	2	3
жилые зоны:		
2.2	многоквартирные дома	2,979
2.3	многоквартирные дома	2,924
3.2	многоквартирные дома	3,439
3.3	многоквартирные дома	3,821
4	многоквартирные дома	3,063
5.1	многоквартирные дома	2,538
5.2	многоквартирные дома	3,49
5.3	многоквартирные дома	8,547
5.4	многоквартирные дома	8,360
учреждения образования		
6.1	образовательный комплекс (дошкольная образовательная организация и общеобразовательная организация)	3,519
6.2	дошкольная образовательная организация	0,492
6.3	дошкольная образовательная организация	1,502
6.4	дошкольная образовательная организация	0,420
предприятия торговли		
7.1	магазин	0,272
7.2	магазин	0,157

7.3	магазин	1,007
транспортная инфраструктура		
8.1	стоянка транспортных средств	0,508
инженерная инфраструктура		
9.1	трансформаторная подстанция	0,011
9.2	трансформаторная подстанция	0,012
9.3	трансформаторная подстанция	0,014
9.4	распределительная подстанция	0,021
9.5	трансформаторная подстанция	0,014
9.6	трансформаторная подстанция	0,014
9.7	трансформаторная подстанция	0,014
9.8	трансформаторная подстанция	0,014
9.9	трансформаторная подстанция	0,014
9.10	трансформаторная подстанция	0,01
9.11	трансформаторная подстанция	0,003
прочие территории		
10.1	озеленение и благоустройство	0,046
10.2	озеленение и благоустройство	0,164
10.3	озеленение и благоустройство	0,023
10.4	озеленение и благоустройство	0,158
10.5	озеленение и благоустройство	0,207

В части установления характеристик планируемого развития территории представлены расчетные коэффициенты обеспеченностью площадью и использования территории, представленные по планируемым зонам застройки в табл. 1.1-2.

Табл. 1.1-2. Характеристики планируемого развития территории

Жилой фонд					
№ зоны	**площадь зоны, га**	**этаж-ность**	**общ. площадь зданий, не более, тыс.кв.м**	**площадь жилого фонда, не более, тыс.кв.м,**	**К2, не более**
1	2	3	4	5	6
ООО «УНИСТРОЙРЕГИОН»					
2.2	2,98	9-35	41,71	31,28	1,4
2.3	2,92	9-35	40,94	30,71	1,4
итого планируемый фонд:			**82,65**	**61,99**	
ООО «СК АРЕНА»					
3.2	0,99	9-35	48,15	35,0	1,4
	0,57	9-35			
	1,02	9-35			
	0,86	9-35			
3.3	3,82	9-35	53,49	38,5	1,4
итого планируемый фонд:			**101,64**	**73,50**	
ООО «АВТОВАЗАГРО»					
4	3,06	9-35	42,89	32,17	1,4
5.1	2,54	9-35	35,54	26,65	1,4
5.2	3,49	9-35	48,86	36,65	1,4
5.3	8,44	9-35	119,66	89,75	1,4
5.4	8,36	9-35	117,03	87,77	1,4
итого планируемый фонд:			**363,98**	**272,98**	

Примечание:

- коэффициент использования территории (К2) определяется как отношение максимальной общей площади объектов, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

Красные линии, утверждаемые в составе Проекта планировки территории отображены на схемах «Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства» и «Разбивочный чертеж красных

линий». Ширина в красных линиях принимаемых улиц составляет:

- по Итальянскому бульвару: 10,0 – 16,0 м;

- по ул. В. Высоцкого: 39,4 – 48,0 м;

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений не устанавливаются.

Ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий представлены в Приложении №1.

В целях обеспечения возможности жилого строительства в северо-западной части микрорайона необходимо предусмотреть в дальнейшем подготовку проекта сокращения санитарно-защитной зоны АЗС IV класса по санитарной классификации (земельный участок по ул. Ботанической с кад. № 63:09:0102151:570). Сокращение СЗЗ предполагается по восточной границе участка АЗС по аналогии с ранее установленными расчетными СЗЗ двух АЗС по ул. Ботанической южнее рассматриваемого объекта.

В случае внесения изменений в проект планировки территории в части изменения, связанного с увеличением или уменьшением не более чем на десять процентов площади зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в связи с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных объектов, не требуется направление изменений на согласование при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения и не приведет к необходимости изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Транспортная инфраструктура

Проектом предусматривается устройство в пределах территории микрорайона транспортного объекта местного значения – улицы местного значения в жилой застройке (Итальянского бульвара), а так же проездов и примыканий к участкам планируемого размещения объектов капитального строительства. Ширина проезжей части предусмотрена в пределах 6-7 м, сохраняются две полосы движения, тротуары устроены шириной 2 м.

Транспортной схемой Проекта планировки территории предусмотрено устройство маршрутов движения общественного транспорта по ул. В. Высоцкого с обустройством пары

остановочных пунктов.

Общее количество планируемых машино-мест составляет 8,2 тыс., в том числе:

- в пределах зон размещения жилых объектов – 6,38 тыс.;

- на отдельно стоящих автостоянках – 1,82 тыс.

Проектом планировки территории предусмотрена возможность увеличения или уменьшения не более чем на десять процентов расчетного количества машино-мест постоянного хранения транспортных средств жителей многоквартирных домов без проведения публичных слушаний по проектам таких изменений.

Инженерно-техническое обеспечение территории

Проектом планировки территории предусмотрено обеспечение территории всеми видами инженерного обеспечения, в том числе:

Водоснабжение

Планируемые объекты капитального строительства потребуют увеличения текущего объема потребления микрорайона на 4,0 тыс м³/сут. на хозяйственно-питьевые нужды.

Водоотведение

Канализация хозяйственно-бытовая

Планируемые объекты потребуют увеличения объема принимаемого стока на 4,0 тыс. м³/сут.

Канализация поверхностного стока

Расчетный расход дождевых вод, направляемый на очистные сооружения с вновь осваиваемых территорий составляет 2,2 тыс. м³/сут.

Электроснабжение

Расчет нагрузок электроснабжения проектируемых объектов составляет 12,8 МВт.

Теплоснабжение

Суммарная тепловая нагрузка проектируемых общественных сооружений составит 54,9 Гкал/час.

Связь

Для обеспечения проектируемых образовательных учреждений проводной телефонной связью предусматривается кабельное подключение к городским телефонным сетям. Общее количество номеров – 7,8 тыс.

1.2 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Проектом предусматривается сохранение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктур. Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры увеличиваются с 13,7 до 56 мест/1 тыс. жителей применительно к дошкольным образовательным учреждениям и с 0 до 87,2 мест/1 тыс. жителей применительно к общеобразовательным учреждениям.

Фактические показатели территориальной доступности планируемых объектов социальной инфраструктуры составляют:

- до 650 м применительно к общеобразовательному учреждению;

- до 350 м применительно к дошкольному образовательному учреждению.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом не предусматривается выделения очередей развития территории.

Приложение №1. Ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий

Красная линия №1

N	X	Y
1	425697,68	1318714,52
2	425695,66	1318730,21
3	425694,32	1318739,60
4	425716,15	1318778,26

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти

Проект планировки территории

Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения обьектов капитального строительства
М 1:2000

С

10.1 8.1 10.3 10.4 10.2 6.2 5.4 2.1 1 9.1 9.10 6.3 7.1 4 9.3 9.11 2.2 2.3 7.3 9.4 9.2 6.1 5.1 5.2 9.5 7.2 9.6 5.3 3.3 9.7 3.1 6.4 9.8 9.9 3.2 8.2 10.5 7.6

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	границы проектирования
	красные линии
7.5	номер формируемой зоны размещения объектов капитального строительства
Границы зон размещения объектов капитального строительства и иных объектов	
	многоквартирные дома
	учреждения образования
	предприятия торговли
	транспортная инфраструктура
	инженерная инфраструктура
	озеленение и благоустройство

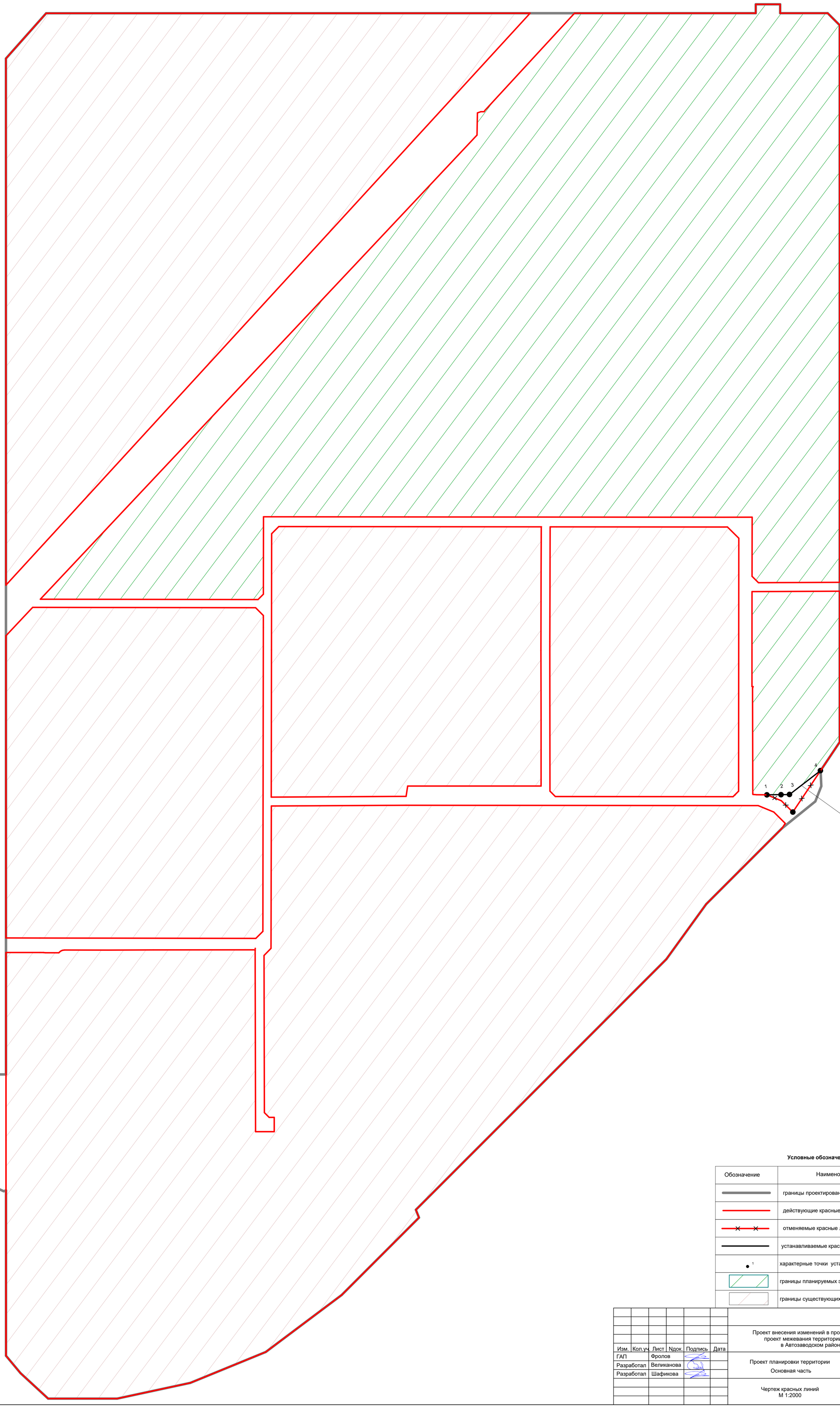
Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти			
ГАП		Фролов				Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Великанова					ДПТ	1	2
Разработал		Шафикова				Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения обьектов капитального строительства М 1:2000	ООО "АРТ"		

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти

Проект планировки территории

Чертеж красных линий. М 1:2000

С



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	границы проектирования
	действующие красные линии
	отменяемые красные линии
	устанавливаемые красные линии
1	характерные точки устанавливаемых красных линий
	границы планируемых элементов планировочной структуры
	границы существующих элементов планировочной структуры

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти			
ГАП		Фролов				Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Великанова					ДПТ	2	2
Разработал		Шафикова							
						Чертеж красных линий М 1:2000	ООО "АРТ"		