



*ООО "ДЖИЭСПРОЖЕКТ"*

*СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ РАБОТ № 1355-2017-6321352559-01 ВЫДАНО 02 МАРТА  
2017 ГОДА, АССОЦИАЦИЕЙ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»  
РЕГ.№ СРО-П-042-05112009*

*Свидетельство СРО П-008-6323087183-31072012-250*

*Проектное обоснование отклонения от предельных  
параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства  
территории, в границах участка  
63:09:0301165:588*

*Заказчики: Рожков А.И., Булгаков С.Б.*

*расположенного: г. Тольятти, шоссе Автозаводское,  
Российская Федерация, городской округ Тольятти*

*Утверждаемая часть*

*Раздел 1 "Пояснительная записка"*

*10/10-2020 – ПОО. ПЗ  
Том 1*

*Тольятти 2020*



*ООО "ДЖИЭСПРОЖЕКТ"*

*СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ РАБОТ № 1355-2017-6321352559-01 ВЫДАНО 02 МАРТА 2017 ГОДА, АССОЦИАЦИЕЙ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»  
РЕГ.№ СРО-П-042-05112009*

*Свидетельство СРО П-008-6323087183-31072012-250*

*Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территории, в границах участка 63:09:0301165:588*

*Заказчики: Рожков А.И., Булгаков С.Б.*

*расположенного: г. Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти*

*Утверждаемая часть*

*Раздел 1 "Пояснительная записка"*

*10/10-2020 - ПОО. ПЗ  
Том 1*

*Директор ООО  
"ДЖИЭСПРОЖЕКТ"*

*И.Б. Хаметов*

*Главный инженер  
проекта*

*Е.В. Костерина*

*Тольятти 2020*

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

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Страница
10/10-2020 - ПОО. ПЗ	Утверждаемая часть	
10/10-2020 - ПОО. ГЧ	Графическая часть	

Согласовано


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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	разработал	Широносова		<i>Широносова</i>	11.20
	проверил	Хаматов		<i>Хаматов</i>	11.20
	Н. контр.	Костерина		<i>Костерина</i>	11.20
	ГИП	Костерина		<i>Костерина</i>	11.20

10/10-2020 - ПОО.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1



Оглавление	
ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	3
СОСТАВ ПРОЕКТА.....	4
ВВЕДЕНИЕ .....	5
КРАТКАЯ КЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	6
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ... ..	6
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	9
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО.....	15
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА .....	16
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	17
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	22
ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ .....	24

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Генеральный директор.	— И. Б. Хаметов
Главный Инженер Проекта. Инженер отдела генплана	— Е. В. Костерина
Инженер отдела генплана	— Н. А. Широносова
Инженер дорожного строительства	— Н. Е. Елизарова

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

ООО «ДжиЭсПРОжект» ИНН/КПП 6321352559/632101001 ОГРН 1146320012860  
445051, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Спортивная, д.45а, оф.7. Тел.: (8482)939898  
р/с 40702810212300031445 в ОАО АКБ «Авангард»  
к/с 30101810000000000201 БИК 044525201  
e-mail: [gmst@list.ru](mailto:gmst@list.ru)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ РАБОТ № 1355–2017–6321352559–01 ВЫДАНО 02 МАРТА 2017 ГОДА, АССОЦИАЦИЕЙ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» РЕГ.№: СРО–П–042–05112009.

## ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка 63:09:0301165:588, расположенного: г Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти **соответствует** ПЗЗ г.о. Тольятти (утв. Решением № 1059 от 24.12.2008г. Думы г.о. Тольятти в ред. от 07.10.2020г.); градостроительному плану земельного участка; заданию на проектирование; документам об использовании земельного участка для строительства, с соблюдением технических условий и договоров на инженерно-технические сети предоставленные Заказчиком; **соответствует** требованиям Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020); иным действующим нормам и правилам, **в том числе обуславливающим соответствие** существующих и планируемых к размещению объектов взрыво- и пожаробезопасности, а также требованиям: экологических и санитарно-гигиенических норм; безопасной эксплуатации зданий и сооружений; безопасного использования прилегающей к объектам территории.

Главный Инженер Проекта \_\_\_\_\_

Е. В. Костерина

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование документа	Гриф	Инв. №
<b>1. Текстовые материалы</b>			
1	Утверждаемая часть. Пояснительная записка «Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка 63:09:0301165:588 расположенного: г Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти»	-	1010/20
<b>2. Графические материалы</b>			
1	Схема расположения элементов планировочной структуры (разбивочный план) М 1:1000. (Ситуационный план)	-	1010/20
2	Схема функционального зонирования М 1:0000.	-	1010/20
3	Схема красных линий; схемы организации улично-дорожной сети микрорайона по этапам строительства М 1:1000.	-	1010/20
4	Схема размещения объектов и сетей инженерной инфраструктуры М 1:1000.	-	1010/20
5	Схема межевания участков М 1:1000.	-	1010/20
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	-	1010/20
7	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	-	1010/20
<b>3. Электронные материалы</b>			
1	Электронная версия проекта в формате DWG, WORD, JPG	-	1010/20

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (далее — Обоснование), реконструкции объектов капитального строительства в границах участка 63:09:0301165:588 расположенного: г Тольятти, шоссе Автозаводское, Российская Федерация, городской округ Тольятти предусмотрено для целей установления (изменения) предельных параметров разрешенного строительства в связи с гидрологическими условиями участка.

Рассматриваемый участок имеет площадь – 19261 кв.м

Зона участка, по ПЗЗ г.о. Тольятти, Ц-7 «Полифункциональная зона общественно – производственного назначения».

Согласно Статье 48 ПЗЗ, для торговых объектов находящихся в этой зоне установлено ограничение по площади застройки (макс. % застройки) – 40%.

При этом этажность может составлять до 16 этажей.

Следовательно допустимо строительство объекта площадью:

$$19261 \times 40\% \times 16 = 123270,4 \text{ кв.м}$$

Однако при размещении объектов торговли, по требованиям ПЗЗ, необходимо также руководствоваться Статьей 46 ПЗЗ г.о. Тольятти. В соответствии с п.1.3, данной статьи, площадь участка должна быть не менее 0,02Га (200 кв.м) на 100 кв.м торговой площади. Следовательно в границах участка, при условии выполнения ограничений установленных в ПЗЗ, допустимо строительство объекта с чистой торговой площадью\* :

$$19261/2=9630,5 \text{ кв.м.}$$

Однако, магазин, по определению, не может состоять только из торговой площади, есть ещё места общего пользования, склады, подсобки, коридоры, санузлы и т.д. При вышперечисленные помещения занимают не менее 20% от площади торгового здания, следовательно для полноценного функционирования торговый объект должен иметь площадь не менее:

$$9630,5 \times 1,2 = 11556,6 \text{ кв.м.}$$

Из всего вышесказанного можно сделать однозначный вывод, что в соответствии с действующими регламентами Застройщик обладает возможностью и правом для возведения объекта площадью минимум 11556,6 кв.м, однако это не позволяет сделать ограничение, установленное в статье 48 ПЗЗ г.о. Тольятти, а увеличить этажность не представляется возможным, т.к. участок имеет фактор сезонного подтопления и невозможно достоверно установить несущую способность грунтов основания.

**Выводы.** Участок относится к потенциально подтопляемым (отчет по инженерно-геологическим изысканиям №2317), что обуславливает отсутствие возможности полноценного его использования – строительства допустимых по ПЗЗ г. Тольятти 2–3х этажных торговых зданий общей площадью 11556,6,0 кв.м.

Работы выполняются на основании договора № 10/10–20, от 10.10.2020г., между собственниками земельного участка с кад №63:09:0301165:588, Рожковым А.И. и Булгаковым С.Б., и Обществом с ограниченной ответственностью «ДжиЭсПРОжект» (Исполнитель), в соответствии с Техническим Задаaniem Заказчика.

Подготовка Обоснования осуществляется для отражения существующих и планируемых элементов планировочной структуры территории земельного участка, установления их предельных параметров и планируемого развития данных элементов.

---

\*– в статье 346.27 Налогового кодекса дано определение площади торгового зала. Это часть магазина или павильона, где расположено оборудование для демонстрации товаров, проведения денежных расчетов и обслуживания покупателей. Сюда относятся площади контрольно-кассовых узлов, рабочих мест обслуживающего персонала и проходов для покупателей. Площадь помещений, в которых не обслуживаются покупатели (административно-бытовые помещения, помещения для приема, хранения товаров и подготовки их к продаже), не относится к площади торгового зала.

**Задачами данного Обоснования являются:**

- разработка планировочных и инфраструктурных мероприятий по подготовке к комплексному освоению площадки строительства;
- рациональное использование всей площади земельного участка;
- оптимизация в использовании имеющихся, избыточных, мощностей инженерно-технического обеспечения;
- улучшение экономически оправданного использования территории в целях увеличения финансовой, в том числе и налогооблагаемой, отдачи участка;
- создание новых рабочих мест, увеличение занятости;
- устройство, путем реконструкции и нового строительства, современного универсального комплекса отвечающего всем нормативным требованиям.

Обоснование выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 — ФЗ.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области от 25 декабря 2008 г. №496-п;
- Правила Землепользования и застройки городского округа Тольятти;
- СП 4.2.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

В обосновании учитываются основные положения следующих документов:

- Кадастровый план территории в бумажном и электронном виде;
- Топографическая съемка по состоянию на 20.01.20 года. М 1:500;
- Прочие исходные и проектные материалы по разделам проекта.



### **КРАТКАЯ КЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.**

*Природные условия характеризуются следующими данными:*

- *расчетная зимняя температура воздуха  $-30^{\circ}\text{C}$ , абсолютный минимум  $-45^{\circ}\text{C}$ ; среднегодовое количество атмосферных осадков колеблется в пределах 327 мм (1957 г.) до 565 мм (1963 г.);*
- *преобладающими ветрами являются ветры юго-западного и южного направлений, в летний период преобладают ветры юго-западного и северо-западного направлений;*
- *средняя скорость ветра колеблется от 4,0 м/сек (в апреле) до 7,0 м/сек*
- *максимальная скорость ветра 20–24 м/с, штормовые ветры с с-ю 20 м/с могут ожидать 4–5 раз в сезон;*
- *расчетная глубина промерзания грунтов  $-1,6$  м, максимальное промерзание грунтов в малоснежные холодные зимы достигает  $-1,9$  м.*

#### **АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.**

*Планировочное предложение данного документа учитывает специфику района проектирования (близость к существующим и перспективным производственным площадкам), особенности прилегающей застройки и трассировку сложившейся улично-дорожной сети (УДС), а также базируется на природно-планировочных условиях района и прилегающих территорий.*

*При разработке архитектурно – планировочного решения данной территории учитывались не только природно-климатические, административные и социальные факторы, но и возможность гарантированного обеспечения данного участка сетями инженерно-технического назначения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение).*

*Основная задача Обоснования – создание объекта общественного назначения отвечающего современным требованиям, который в текущем и перспективном периоде предоставит возможность для качественного обслуживания населения г. о. Тольятти и обеспечит возможность и доступность услуг розничной торговли в планируемом к строительству/реконструкции объекте социально-бытовой инфраструктуры.*

#### **Планировочная структура**

*При разработке обоснования был предложен принцип линейных планировочных решений планируемых к строительству объектов как наиболее соответствующий геометрическим характеристикам земельного участка и зданий на нём расположенных. Определена дорожная сеть, трассы сетей инженерного обеспечения, схемы функционального зонирования, установлены красные линии.*

*Важным элементом проектного решения является система парковок и озелененных пространств обеспечивающих функционирование проектируемого объекта и его внешнюю эстетику.*

*Основной принцип планировочной структуры объекта проектирования заключается в формировании его транспортно-планировочного каркаса во взаимосвязи с проходящей с западной стороны, существующей, транзитной магистралью городского масштаба – Автозаводское шоссе.*

*Основой планировочной структуры проектируемого объекта является обеспечение свободного доступа к нему с западной, восточной и южной стороны, что обеспечивает доступность объекта для всех категорий граждан.*

*Главными планировочными объектами расположенными на земельном участке являются здания объектов торговли, парковки и пешеходные тротуары.*

*Все планировочные элементы увязаны в единую концепцию и обеспечивают полноценное функционирование в границах землеотвода.*

### **Функциональное зонирование**

*Участок, условно, имеет 3 функциональные зоны:*

- 1. Зона инженерной и транспортной инфраструктур;*
- 2. Зона размещения объектов торговли;*
- 3. Зона озеленения и благоустройства.*

**1. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры** предназначена для размещения следующих объектов:

- *инженерно-технические (трассы и сооружения сетей инженерно-технического обеспечения);*
- *транспортные (парковки и подъездные пути).*

**2. Зона объектов торговли** предназначена для размещения следующих объектов:

- *существующие объекты (торгового, складского и административного назначения);*
- *вновь возводимые (перспективные) объекты торгового назначения.*

**3. Зона озеленения и благоустройства** предназначена для размещения следующих объектов:

- *существующие объекты (тротуары и газоны);*
- *вновьустраиваемые (перспективные) объекты (тротуары и газоны).*

## **ПАРАМЕТРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*Существующий участок находится в зоне Ц-7 «Полифункциональная зона общественно – производственного назначения», согласно Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти (утв. Постановлением Думы г.о. Тольятти №1059 от 24.12.2008г.*

*Согласно установленных ограничений на участке допускается размещение объектов торговли с параметрами указанными в Таблице №1.*

*В целях обеспечения возможности дальнейшего развития территории участка, требуется получить разрешение на отклонение от предельных параметров и установить новые в соответствии с указанными в таблице №1*

*Таблица №1*

### **Баланс используемой территории**

<i>№№ п/п</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Допустимое</i>	<i>Планируемое</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>1</i>	<i>Территория в границах проектных работ, всего в том числе: объекты торговли</i>	<i>га  кв.м</i>	<i>1,9261  16258,0</i>	<i>1,9261  10100,00</i>
<i>2.</i>	<i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</i>	<i>%</i>	<i>40%</i>	<i>60%</i>
<i>3.</i>	<i>Площадь благоустройства</i>	<i>га</i>	<i>Не регламентируется</i>	<i>0,837</i>
<i>4.</i>	<i>Площадь озеленения общего пользования в т.ч на участке КН 63-09-0301165-588</i>	<i>кв.м кв.м</i>	<i>Не регламентируется</i>	<i>&gt;500 66,7</i>
<i>5.</i>	<i>Транспортная и инженерно-техническая инфраструктура</i>	<i>кв.м</i>	<i>Не регламентируется</i>	<i>731,3</i>
<i>6.</i>	<i>Сооружения инженерно-технического обеспечения</i>	<i>га</i>	<i>Не регламентируется</i>	<i>21,5</i>

## **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО**

### **Планировочные ограничения**

*Существующие планировочные ограничения представлены следующими элементами:*

#### **Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) предприятий, сооружений и иных объектов**

*Размеры санитарно-защитных зон в графических материалах показаны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция"*

*Объекты, имеющие санитарно-защитные зоны, и расположенные в границах проектируемой территории, представлены коммунально-бытовыми объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и транспортными коммуникациями, размер СЗЗ определен в соответствии с действующими нормативами. Они сконцентрированы преимущественно периметра участка и образуют локальные зоны инженерно-технического обеспечения.*

*Различно рода автостоянки и парковки (легкового и грузового транспорта) предусмотрены для обслуживания существующих расположенных в центральной части проектируемой территории. Стоянка личного транспорта посетителей и персонала предусмотрена по периметру существующих объектов и на прилегающих территориях.*

Для объектов, расположенных в границах проектируемой территории, должны быть разработаны проекты санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

### **Система зеленых насаждений и благоустройство**

Система озеленения жилой комплексной застройки является важной частью общего архитектурно-планировочного решения. Проектируемая система озеленения направлена на формирование выразительного архитектурного образа и поддержание здоровой экологической обстановки.

Зеленые насаждения включены в единую систему озеленения уже существующих зеленых насаждений (защитные посадки по периметру участка) и проектную систему озеленения, предусмотренную данным проектом.

В проекте планировки предлагается формирование взаимосвязанной системы озеленения основу которой составляют следующие основные элементы: озеленение санитарно-защитных зон сетей, парковок и дорог; «зеленых островков» и цветочных клумб на пешеходных траекториях.

Для устойчивого функционирования территории участка и создания благоприятной для среды исключительно важным является концепция общего, системного, благоустройства. Проектом предусматривается создание комплексного решения состоящего из организации удобной системы подъездов и пешеходных дорожек в сочетании с организацией парковок и контура озеленения территории.

Учитывая природно-климатические условия участка (контрастный континентальный климат, недостаточная увлажненность воздуха в летний сезон, частые сильные ветры зимой), организация данной системы играет ключевую роль для формирования общего благоприятного микроклимата города в целом и рассматриваемого участка в частности.

В проекте большое внимание уделено организации защитной зеленой зоны насаждений вдоль автомагистралей и парковок. Для озеленения со стороны магистралей планируется использование растений, которые обладают высокой степенью устойчивости к вредному воздействию и способны активно влиять на химический состав воздуха, поглощая вредные химические соединения и адсорбируя пыль.

В проекте общая площадь озеленения предусмотрена в размере 0,05 га (в т.ч. 0,0067 га в составе рассматриваемой площадки; остальное в предусматриваемом озеленении существующей УДС г.о. Тольятти, на участках примыкающих к рассматриваемому).

### **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **Структура улично-дорожной сети (УДС) и организация движения транспорта и пешеходов**

В основу транспортно-планировочной структуры рассматриваемой территории положены Техническое Задание Заказчика и разработанные проектные материалы.

Одним из основных элементов принятой концепции транспортно-планировочного каркаса является отказ от принципа построения слишком больших междудорожных пространств, опыт функционирования которых показал, что они не отвечают требованиям населения к приемлемой пешеходной доступности, ветрозащите и рациональному использованию отводимой под застройку территории (образование не застраиваемых пустырей).

Опорными элементами улично-дорожной сети, по отношению к рассматриваемому участку, являются существующие основные улицы внутрирайонного значения, Автозаводское и Тимофеевское шоссе.

На участке предусмотрено дальнейшее развитие имеющейся системы парковок в сочетании с организацией пешеходных направлений, связывающих проектируемую территорию в единое пространство с окружающей застройкой, без необходимости транзитного движения.

*В существующих поперечных профилях улиц реализована возможность прокладки централизованных коммуникаций, организация уличного освещения, устройство озеленения.*

*В результате принятых проектных решений площадь проектируемой УДС в пределах намеченных красных линий составит около 9300 кв.м, в т.ч: пешеходная составляющая 2500 кв.м. Достигнутая плотность усовершенствованных покрытий – 48 % от площади участка, свидетельствует о высоком уровне благоустроенности территории, без излишнего уплотнения застройки и вполне соответствует имеющемуся росту автомобилизации населения и широкому развитию озелененных пешеходных направлений.*

*Транспортная доступность участка обеспечивается наличием существующих дорог общего пользования (Автозаводское и Тимофеевское шоссе), наличием в пешеходной доступности (в радиусе 150 метров) остановок общественного транспорта для маршрутных транспортных средств.*

## **ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Основные характеристики системы водоснабжения**

*Водоснабжение объекта осуществляется от существующих сетей хозяйственно-питьевого водопровода в соответствии с договором №4669 от 17.04.2018г.*

*Текущий объем водопотребления объекта составляет – 7,48 м<sup>3</sup>/сут. Проектный – до 12,0 м<sup>3</sup>/сут.*

*Для обеспечения системы водоснабжения, с учетом перспективных объектов, реконструкция не потребуется, т.к. существующие сети ДУ 100 обеспечивают необходимый расход (до 25м<sup>3</sup> в сутки).*

*Нормы водопотребления определены в соответствии с требованиями СП 30.13330.2016 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\* (с Поправкой, с Изменением N 1) и составляют:*

- хозяйственно-питьевые нужды – 15 л/сут. на 1-го посетителя;*
- полив зеленых насаждений и посадок –3,0 л/ м<sup>2</sup> (усовершенствованных покрытий);*
- наружное пожаротушение – 1 пожар по 15 л/сек;*
- внутреннее пожаротушение – 2 струи по 2,5 л/сек;*

*Расчетное время тушения пожара принято 3 часа, количество одновременных пожаров –1.*

*Система В1 хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения объекта принята от закольцованных сетей.*

*Запитка внутриобъектных сетей хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения осуществляется от существующей сети. Гарантийный напор в сети принят 2,5 кгс/кв.см, которым обеспечивается водоснабжение зданий высотой до пяти этажей включительно.*

*Для нужд пожаротушения на сетях водоснабжения предусмотрены пожарные гидранты с радиусом действия 150 м. Пожарные гидранты располагаются в колодцах на расстоянии не более 2,5 м от обочины проезжей части дорог. Необходимый напор для тушения пожара создается передвижной пожарной техникой – автонасосами.*

*Проектируемые магистральные сети хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения выполнены из полиэтиленовых напорных труб по ГОСТ 18599-2011 «питьевая».*

### **Основные характеристики системы водоотведения**

*На территории участка существует система бытовой канализации.*

*Водоотведение объекта осуществляется в существующие сет хозяйственно-бытовой канализации в соответствии с договором №4669 от 17.04.2018г.*

*Текущий объем хоз.бытовых стоков объекта составляет – 7,48 м<sup>3</sup>/сут.*

Бытовая канализация служит для отвода бытовых и близких к ним по составу стоков. На рассматриваемой территории организован централизованный сбор и отвод сточных вод посредством устройства самотечной бытовой канализации со сбросом стоков в общегородские сети г.Тольятти.

Расчетные расходы бытовых стоков определены в соответствии с принятыми нормами водопотребления, с учетом общих коэффициентов неравномерности притока сточных вод. Расход хозяйственно-бытовых стоков на расчетный период освоения территории составит — 12,0 м<sup>3</sup>/сут

### **Дождевая (ливневая) канализация**

В районе проектирования дождевая канализация отсутствует. В соответствии с принятыми решениями на проектируемой территории запланировано устройство поверхностной сети дождевой (дренажной) канализации. Защищаемая территория с учетом рельефа и протяженности сетей разделена на 2 бассейна сбора вод. В пределах этих бассейнов дождевые стоки (по необходимости) собираются уличными кюветами в лотки и далее по рельефу (проезжей части) утилизируются в общегородскую сеть.

### **Электроснабжение**

Электроснабжение объекта осуществляется в соответствии с договором № 05-40183 от 1 ноября 2017г.

Для обеспечения электроэнергией потребителей расположенных на рассматриваемой территории имеется трансформаторная подстанция №201 с параметрами 2х630кВ, что гарантирует отсутствие необходимости в подведении новых сетей электроснабжения.

Распределение электроэнергии по потребителям предусмотрено по существующим подземными кабельным линиям 0,4кВ от существующей трансформаторной подстанции.

Расчет электрических нагрузок осуществлен по укрупненным показателям, в соответствии с Приложением Н СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Электрические нагрузки проектируемого объекта составят:

- по окончанию строительства — до 500 кВт.

### **Наружное освещение**

Имеющееся техническое решение по наружному освещению отвечает требованиям СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\* (с Изменением N 1)»

При монтаже освещения территории были учтены мощности освещения магистральных улиц ограничивающих участок с запада и востока.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) расположенные в существующих на участке зданиях.

Управление освещением осуществляется по каскадной схеме. ПП включены в схему каскадного управления наружным освещением. Управление на ПП поступает централизованно, от фотоэлементного датчика освещенности.

Основные показатели объекта:

- Категория по освещению — В;
- Средняя яркость покрытия — 0,4кд/м<sup>2</sup>;
- Средняя горизонтальная освещенность покрытия — 10лк;
- Схема расположения светильников — односторонняя;
- Способ крепления светильников — на фасадах и опорах типа «ОГК»;
- Тип светильников — ЖКУ-100, ЖКУ-70;

- Тип источника света – Днат;
- Примерная длина линии – 5000м;
- Установленная мощность осветительных установок – 15кВт.

### **Система газоснабжения/теплоснабжения**

Газоснабжение объекта осуществляется в соответствии с договором № 45-4-1061-20 от 16 сентября 2019г.

Для обеспечения объектов теплом расположенных на рассматриваемой территории имеется индивидуальная котельная с гарантированной мощностью 1024кВт (0,88 Гкал), что гарантирует отсутствие необходимости в реконструкции имеющихся в наличии сетей газоснабжения и котельной.

Распределение тепла по потребителям предусмотрено по существующим сетям теплоснабжения от теплового пункта размещенного в помещении котельной

Расчет тепловых нагрузок осуществлен по укрупненным показателям, в соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» и МДС 41-4.2000 «Методика определения количеств тепловой энергии и теплоносителя в водяных систе-мах коммунального теплоснабжения».

Тепловые нагрузки проектируемого объекта составят:

- по окончанию строительства – до 1000 кВт (0,88Гкал)

### **Связь. Телефонизация**

Для обеспечения услуг связи предусмотрена прокладка на территорию участка кабеля ВОЛС (воздушная оптоволоконная линия связи).

Телефонная канализация для прокладки оптика-волоконного кабеля предусматривается (при необходимости) по отдельному проекту.

### **Радиофикация**

Обеспечение приема программ радиовещания и оповещения посетителями и персоналом осуществляется посредством эфирного вещания с установкой трехпрограммных громкоговорителей системы оповещения срабатывающих от системы СОиУЭ установленной в каждом здании.

### **Телевидение**

Обеспечение услугами телевидения, при необходимости, будет решаться установкой локальных эфирных и спутниковых антенн.

### **Санитарное содержание**

Санитарное содержание проектируемой территории складывается из комплекса предусматриваемых мероприятий в т.ч.:

- наличием организованных мест сбора ТБО (контейнерных площадок);
- обеспечение доступа обслуживающего транспорта к контейнерным площадкам и сетям инженерного обеспечения;
- обеспечение вывоза ТБО с территории участка в организованном порядке;
- наличие «зеленых зон», предусмотренных для снижения уровня шума и пыли.

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Таблица № 2

№ п/п	Показатели	Единица изм.	Разрешенное	Планируемое
1	2	3	4	5
1.	Общая площадь участка проектирования	кв.м	19261,0	
	в т.ч. под застройку	кв.м	7704,4	10100,0
1.1	Общая площадь участка под размещение объектов торговли (не менее)	кв.м	0,02 га на 100 кв. м	0,02 га на 100 кв. м
	Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Одежда»	кв.м	Требуемая – 16258,0 Сущ. – 19261,0	Требуемая – 16258,0 Сущ. – 19261,0
	Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Мега свет»	кв.м		
	Планируемый объект торговли	кв.м		
2.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40%	
2.1	Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Одежда»	%	40% (сущ. 42,2%)	55%
2.2	Объект с адресом: Автозаводское шоссе, 10, маг. «Мега свет»	%		
2.3	Планируемый объект торговли	%	+12,8% к сущ.	
3.	Минимальные отступы от границ земельных участков	м	Не регламентируются	
4.	Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для общественных зданий	этаж	1-16	1-16
5.	Инженерная и транспортная инфраструктура, инфраструктура территории			
5.1	Водоснабжение			
	Суммарное водопотребление	м <sup>3</sup> /сут.	7,48	12,0
	Используемые источники водоснабжения		От централизованных сетей	
	Водопотребление в среднем на 1 чел.	л/сут.	15	15
5.2	Водоотведение			
	Общее поступление сточных вод	м <sup>3</sup> /сут.	7,48	12,0
	Используемые приемники системы водоотведения	м <sup>3</sup> /сут.	К централизованным сетям	
5.3	Электроснабжение			
	– на коммунально-производственные нужды	кВт в час/млн. кВт в год	300/1,314	500/2,19
	Источник покрытия нагрузок		Сущ. КТП 2х630/6/0,4	



№ п/п	Показатели	Единица изм.	Разрешенное	Планируемое
	Потребление на 1 посетителя	кВт в час / тыс. кВт в год	0,135/0,59	0,15/0,657
5.4	<b>Газоснабжение (теплоснабжение)</b>			
	Потребление газа/ Потребность в тепловой энергии	м <sup>3</sup> /час Гкал/час	80 0,61	120 0,88
	Мощность источников тепла (отопительные котлы)	Гкал/час	0,88	0,88
5.5	<b>Площадь благоустройства</b>	Га	-	0,92

### **ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

*Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО.*

*Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):*

*Природные опасности:*

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

*Природно-техногенные опасности:*

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

#### **Возможные чрезвычайные ситуации природного характера**

*Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:*

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 – 4 дня против обычных 6 – 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможности прогнозирования последствий.

#### **Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы**

*Климатические экстремумы – экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снеготопасы – это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.*

- Для Самарской области в целом, характерны следующие виды климатических экстремумов:*
- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;*
  - очень сильные и продолжительные дожди;*
  - сильные ливни;*
  - сильный туман;*
  - сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 °С и выше в течение более 5 суток);*
  - сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 30 °С и ниже в течение не менее 5 суток).*

### ***Сильные ветры***

*Сильные ветры представляют угрозу:*

- нарушением коммуникаций (обрыв линий электропередач и других);*
- срывом крыш зданий и выкорчевыванием деревьев.*

*С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы, смерчи) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев вдоль линий электропередач и газопроводов, инженерный контроль за состоянием кровель и навесных фасадов, своевременное устранение обнаруженных дефектов строительных конструкций.*

### ***Интенсивные осадки и снегопады***

*Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.*

*Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размыв дорог.*

*Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.*

*С целью предупреждения ущерба от интенсивных осадков (дожди, снег, паводок) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев вдоль линий электропередач и газопроводов, регулярная уборка снега с проезжих частей, чистка и инженерный контроль за состоянием систем водоотведения, инженерная подготовка территории с учетом возможного подтопления (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).*

### ***Сильные туманы***

*Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.*

*С целью предупреждения ущерба от ЧС вызванных туманами целесообразны мероприятия: инженерная подготовка территории с учетом возможного снижения видимости (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).*

### ***Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры***

*Резкие перепады температур приводят: зимой к появлению наледи и налипанию мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач; летом, к температурным перегрузкам оборудования трансформаторных подстанций. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может*

привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 30 С<sup>0</sup> и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло – и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

В летний период жаркая погода с максимальной температурой воздуха не менее 30 С<sup>0</sup> и выше в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях энергоснабжения и газоснабжения. Кроме того, в условиях повышенных температур резко увеличивается риск возникновения природных пожаров.

С целью предупреждения ущерба от экстремально низких и высоких температур целесообразны следующие мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев вдоль линий электропередач и газопроводов, регулярная уборка снега с проезжих частей, чистка и инженерный контроль за состоянием систем водоотведения, инженерная подготовка зданий и сооружений (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации материалов и мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

### **Гидрологические явления (затопления и подтопления)**

Основной причиной подтопления являются большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъем уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

С целью предупреждения ущерба от гидрологических явлений целесообразны мероприятия: регулярная уборка и вывоз снега с проезжих частей и застроенных территорий, чистка и инженерный контроль за состоянием систем водоотведения, инженерная подготовка территории с учетом возможного подтопления (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

### **Геологические опасные явления (землетрясения)**

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путем проведения политики повышения уровня осведомленности населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

С целью предупреждения ущерба от землетрясений целесообразны мероприятия: инженерная подготовка территории с учетом возможного землетрясения (применение в ходе проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений конструкций, материалов и мероприятий направленных на исключение и/или снижение негативного воздействия).

### **Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера**

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на производственных объектах, транспорте и транспортных коммуникациях.

На упомянутых в данном Обосновании объектах могут возникать различные ситуации приводящие к пожару. Для предотвращения такой ситуации, необходимо при проектировании учесть данную возможность и обеспечить пожарную безопасность в соответствии с действующими нормативами.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии на проектируемой территории (до ликвидации аварии).

Согласно данным ГУ МЧС России по Самарской области, непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. Вблизи проектируемой территории присутствуют потенциально опасные объекты (химпредприятия). Данные объекты подлежат обязательной сертификации промышленной безопасности.

### **Пожары**

Пожары на объектах инженерного обеспечения и в жилом секторе приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

### **Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера**

В качестве мероприятий по защите проектируемой территории от ЧС природного и техногенного характера проектом предусмотрены следующие действия:

- снижение возможных последствий ЧС природного характера – осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле- и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.
- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания – устройство и регулярная проверка систем оповещения о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций, аварий которые способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;
- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций – систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

### **Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях**

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной и радиосети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для

*оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.*

*Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.*

#### ***Мероприятия по гражданской обороне***

*Согласно СНиП 2.01.51-90, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного химического заражения (зона возможных сильных разрушений).*

*Согласно учету, на проектируемой территории защитных сооружений для укрытия населения нет.*

*Организации, отнесенные к категориям по гражданской обороне, вблизи и на участке проекта планировки отсутствуют.*

*Медицинские учреждения с коечным фондом вблизи участка планировки – есть.*

#### ***Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности***

*В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов является вопросом местного значения поселения.*

*Для реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.*