



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**

**199/2025-ППТ.1**

**Проект планировки территории**

Положения о характеристиках

и очередности планируемого развития территории

Основная часть

Директор ООО "АРТ"



С.С. Фролов

СП6 2025

### Состав проекта планировки территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
<b>1.</b>	<b>Основная часть</b>	
	<i>текстовые материалы:</i>	
1.1.	Том 1. Положения о характеристиках и очередности планируемого развития территории	
1.2.	<i>графические материалы:</i>	
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
<b>2.</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>	
2.1.	<i>текстовые материалы:</i>	
2.1.1.	Том 2. Пояснительная записка	
2.2.	<i>графические материалы:</i>	
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

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 .....	9
2. Положения об очередности планируемого развития территории .....	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории .....	11
Приложение №1. Ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий .....	13

## **Введение**

### *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

<b>№ зоны</b>	<b>наименование зоны</b>	<b>площадь зоны, га</b>
1	2	3
<b>жилые зоны:</b>		
2.2	многоквартирные дома	2,9794
2.3	многоквартирные дома	3,0333
3.2	многоквартирные дома	3,4393
3.3	многоквартирные дома	3,8207
4	многоквартирные дома	3,0634
5.1	многоквартирные дома	2,5393
5.2	многоквартирные дома	3,8592
5.3	многоквартирные дома	8,3963
5.4	многоквартирные дома	8,3597
<b>учреждения образования</b>		
6.1	образовательный комплекс (дошкольная образовательная организация и общеобразовательная организация)	3,52
6.2	дошкольная образовательная организация	0,49
6.3	дошкольная образовательная организация	1,5023
6.4	дошкольная образовательная организация	0,4199
<b>предприятия торговли</b>		
7.1	магазин	0,2718
7.2	магазин	0,1242
7.3	магазин	1,0054

7.4	магазин	0,1949
<b>транспортная инфраструктура</b>		
8.1	стоянка транспортных средств	0,4454
<b>инженерная инфраструктура</b>		
9.1	трансформаторная подстанция	0,0105
9.2	трансформаторная подстанция	0,012
9.3	трансформаторная подстанция	0,0136
9.4	трансформаторная подстанция	0,0223
9.5	трансформаторная подстанция	0,0136
9.6	трансформаторная подстанция	0,0137
9.7	трансформаторная подстанция	0,0137
9.8	трансформаторная подстанция	0,0137
9.9	трансформаторная подстанция	0,0141
<b>прочие территории</b>		
10.1	озеленение и благоустройство	0,0458
10.2	озеленение и благоустройство	0,1608
10.3	озеленение и благоустройство	0,4833
10.4	озеленение и благоустройство	0,1577
10.5	озеленение и благоустройство	0,1924
10.6	озеленение и благоустройство	0,1082
10.7	озеленение и благоустройство	1,3165

В части установления характеристик планируемого развития территории представлены расчетные коэффициенты обеспеченностью площадью, застройки территории и коэффициенты использования территории, представленные по планируемым зонам застройки в табл.2.1.2.-2.

Табл. 1.1-2. Характеристик планируемого развития территории

№ зоны	обеспеченность площадью, кв. м участка/ кв. м жилого фонда	этажность	общ. площадь зданий, тыс.кв.м	площадь застройки, тыс. кв.м	жилой фонд, тыс.кв.м	K1	K2
<b>ООО «УНИСТРОЙРЕГИОН»</b>							
2.2	0,95	9-35	41,71	4,6	31,28	0,25	1,4
2.3	0,96	9-35	42,47	4,7	31,85	0,25	1,4
<b>итого планируемый фонд:</b>			<b>84,18</b>	<b>9,4</b>	<b>63,13</b>		
<b>ООО «СК АРЕНА»</b>							
3.2	0,98	9-35	48,15	5,0	35,0	0,25	1,4
3.3	1,04	9-35	53,49	5,9	38,5	0,25	1,4
<b>итого планируемый фонд:</b>			<b>101,64</b>	<b>10,9</b>	<b>73,50</b>		
<b>ООО «АВТОВАЗАГРО»</b>							
4	0,95	9-35	42,89	4,25	32,17	0,25	1,4
5.1	1,00	9-35	35,6	4,0	26,7	0,25	1,4
5.2		9-35	54,0	6,0	40,5	0,25	1,4
5.3		9-35	117,5	13,1	88,2	0,25	1,4
5.4	0,96	9-35	117,0	13,0	87,8	0,25	1,4
<b>итого планируемый фонд:</b>			<b>367,05</b>	<b>40,3</b>	<b>275,29</b>		
<b>общий фонд:</b>							
<b>всего фонд:</b>			<b>945,8</b>		<b>663,59</b>		

Примечание:

- **обеспеченность площадью, кв. м участка/ кв. м жилья** регламентируется п. 4 ст. 37 ПЗЗ г.о. Тольятти и составляет минимум 0,64 кв. м площади земельных участков для многоквартирных домов на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

- коэффициент застройки территории определяется как отношение площади застраиваемой территории к площади земельного участка;

- коэффициент использования территории 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: 15,0 – 16,0 м;
- по ул. В. Высоцкого: 32,1 – 46,6 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 Проектом предусмотрено проведение мероприятий по сокращению санитарно-защитной зоны АЗС IV класса по санитарной классификации (земельный участок по ул. Ботанической с кад. № 63:09:0102151:570). Сокращение СЗЗ предусматривается по восточной границе участка АЗС по аналогии с ранее установленными расчетными СЗЗ двух АЗС по ул. Ботанической южнее рассматриваемого объекта.

### **Транспортная инфраструктура**

Проектом предусматривается устройство улиц местного значения в жилой застройке, проездов и примыканий к участкам планируемого размещения объектов капитального строительства. Ширина проезжей части проездов сохраняется в пределах 6 – 7 м, сохраняются две полосы движения, тротуары устраиваются шириной 2 м.

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.

### **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 м<sup>3</sup>/сут. на хозяйственно-питьевые нужды.

#### *Водоотведение*

##### *Канализация хозяйственно-бытовая*

Планируемые объекты потребуют увеличения объема принимаемого стока на 4,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

##### *Канализация поверхностного стока*

Расчетный расход дождевых вод, направляемый на очистные сооружения с вновь осваиваемых территорий составляет 2,2 тыс. м<sup>3</sup>/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.

**3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2025 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	121,95	121,95
	в том числе территории:			
	Зоны среднетажной жилой застройки	га/%	5,47/4,48	5,27/4,32
	Зоны многоэтажной жилой застройки	га/%	17,42/14,28	56,68/46,46
	Зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	га/%	20,45/16,76	20,69/16,96
	Зоны общественно-деловой застройки в т.ч.:	га/%	11,80/9,67	18,93/15,52
	объектов образования	га/%	0,44/0,36	5,93/4,86
	Территория общего пользования	га/%	5,59/4,58	20,38/16,7
	Неиспользуемые территории	га/%	61,24/50,2	-
1.2	Из общей территории:			
	- земли муниципальной собственности	га/%	3,94/3,23	6,29/5,16
	- земли частной собственности	- -	95,72/78,46	94,64/77,57
	- нераспределенный земельный фонд	- -	22,29/18,27	21,02/17,23
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	6,93	18,34
2.2	Плотность населения	чел / га	56,9	150,4
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	251,67	662,19
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	8	20
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	251,67	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	- -	-	-
3.6	Новое жилищное строительство		-	410,52
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Дошкольные организации, всего/1000 чел.	мест	120/17,3	1030/56,0
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	- -	-/-	1600/87,2
4.3	Аптеки	объект	3	3
4.4	Предприятия розничной торговли -	тыс. м <sup>2</sup>	3,5	8,0

	всего/1000 чел.			
4.5	Предприятия общественного питания - всего/1000 чел.	посад. место	100	800
4.6	Предприятия бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	раб. место	10	40
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	место	-	-
4.8	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	1	3
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км		
	в том числе:			
	улица местного значения		2,79	2,86
	проезды	--	-	5,1
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:		-	0,95
	- троллейбус	--	-	0,95
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	тыс. шт.	6,5	14,7
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3 / сут	2,4	6,4
6.2	Водоотведение (хозбыт)	--	2,4	6,4
	Водоотведение (поверхностный сток)	м3/сут.	1,31	3,47
6.3	Электропотребление	МВт	7,8	20,6
6.4	Расход газа	млн. м3 / год	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	33,4	88,3
6.6	Абоненты городской телефонной сети	тыс. тел. номеров	4,7	12,5
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3 /год	7,91	20,93
	в том числе утилизируемых	--	7,91	20,93
6.8	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Озеленение территорий общего пользования	га	4,2	11,0
7.3	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-

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

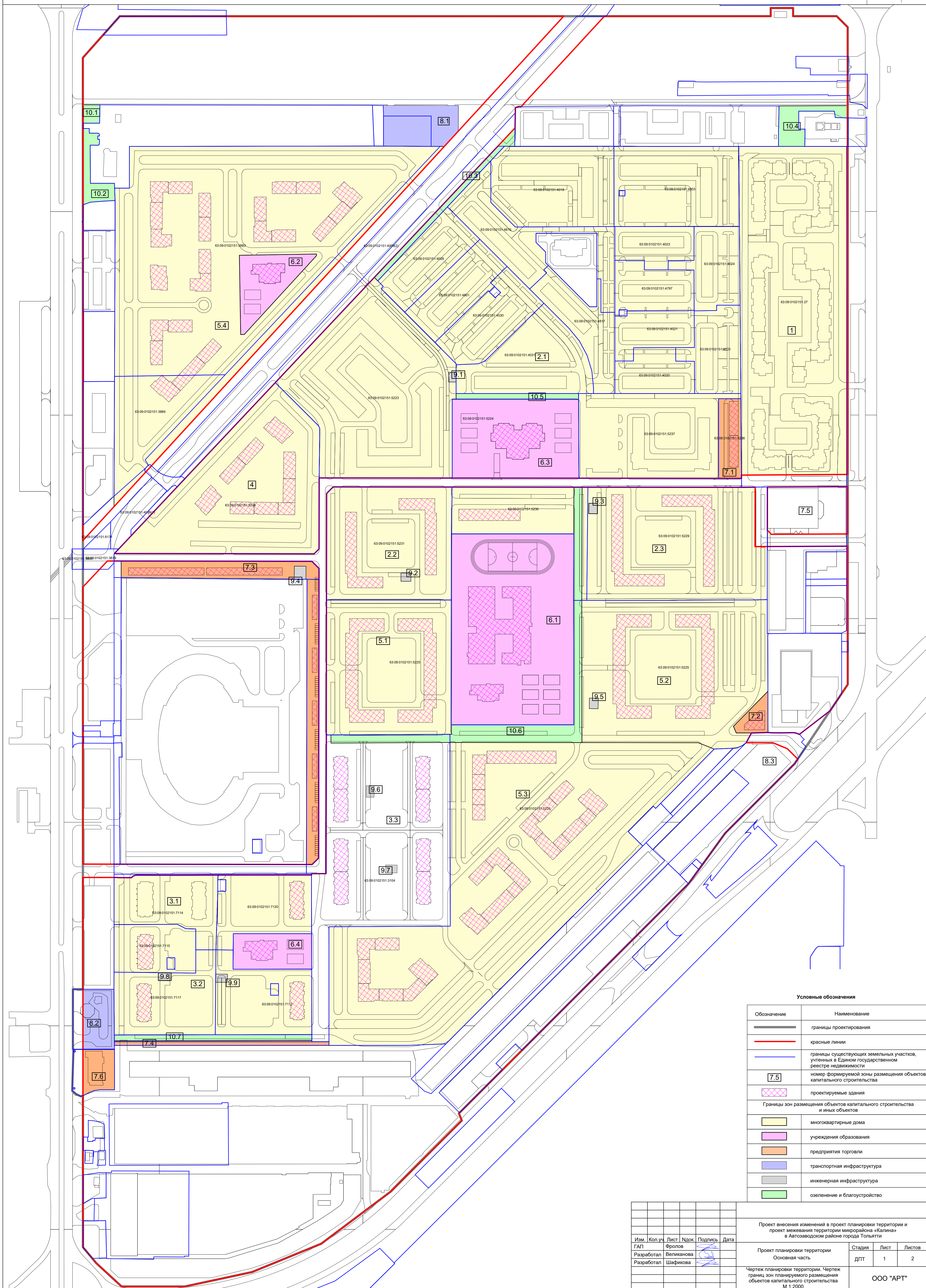
N	X	Y
1	425193,17	1317777,03
2	425172,2982	1317789,925
3	425139,41	1317816,72
4	425128,38	1317893,68
5	425134,24	1317977,75
6	425156,64	1318066,83
7	425208,02	1318160,52
8	425281,92	1318259,1
9	425291,18	1318256,85
10	425291,85	1318257,79
11	425530,3	1318575,85
12	425545,86	1318590,9
13	425551,12	1318596
14	425571,06	1318615,33
15	425585,54	1318629,37
16	425657,81	1318725,78
17	425662,14	1318729,67
18	425662,9153	1318730,368
19	425677,3844	1318719,416
20	425687,0411	1318703,042
21	425691,72	1318670,51
22	425702,66	1318678,68
23	425700,33	1318698,95
24	425699,41	1318703,02
25	425697,88	1318713
26	425695,66	1318730,21
27	425694,49	1318733,51
28	425692,6	1318736,55
29	425692,82	1318736,95
30	425716,15	1318778,26
31	425734,9	1318795,13
32	425745,5608	1318804,717
33	425784,39	1318810,28
34	425797,21	1318812,11
35	425797,5181	1318809,961
36	425865,44	1318819,84
37	425873,36	1318820,99
38	425906,48	1318825,81
39	425913,21	1318826,78
40	425928,6282	1318715,472
41	426000,8638	1318725,966
42	426001,0125	1318724,835

43	426003,04	1318709,4
44	426029,98	1318522,67
45	426053,8	1318357,58
46	426074,64	1318213,09
47	426067,82	1318204,01
48	425938,28	1318185,25
49	425774,25	1318161,5
50	425774,25	1318161,62
51	425605,71	1318137,09
52	425608,21	1318119,39
53	425606,61	1318119,16
54	425622,78	1318005,55
55	425629,79	1317955,15
56	425636,84	1317906,56
57	425636,85	1317904,43
58	425636,63	1317903,34
59	425636,06	1317901,84
60	425635,08	1317900,34
61	425634,66	1317899,87
62	425636,86	1317884,75
63	425637,38	1317882,75
64	425637,97	1317878,77
65	425643,325	1317841,455
66	425378,3175	1317803,528
67	425226,12	1317781,74
68	425940,7239	1318737,472
69	425928,0572	1318828,917
70	425985,54	1318837,19
71	425998,91	1318740,84
72	425946,3955	1318733,21
73	426023,8777	1317925,789
74	425996,9681	1317892,067
75	425821,22	1317866,92
76	425814,23	1317866,41
77	425806,53	1317865,31
78	425659,5617	1317843,779
79	425654,13	1317881,07
80	425620,24	1318114,83
81	425619,23	1318121,73
82	425625,93	1318130,72
83	425964,61	1318179,77
84	425977,96	1318181,7
85	425987,88	1318174,3

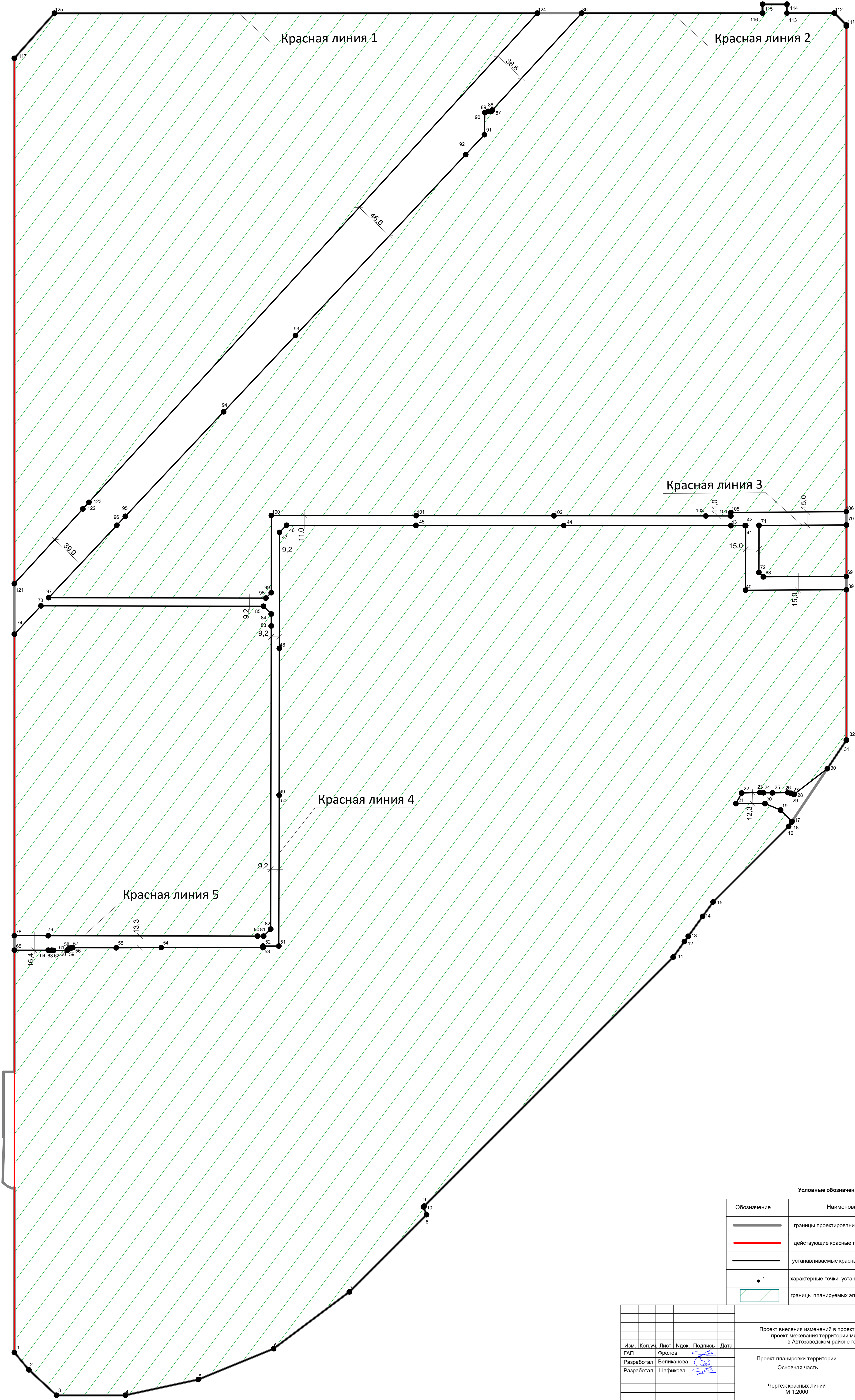
86	426599,68	1318624,77
87	426505,64	1318509,4
88	426504,3229	1318508,332
89	426504,84	1318504,58
90	426504,04	1318500,62
91	426479,3926	1318496,619
92	426460,17	1318472,53
93	426285,33	1318253,42
94	426211,5	1318160,9
95	426110,48	1318034,3
96	426101,81	1318023,45
97	426031,7398	1317935,641
98	425996,59	1318178,29
99	426001,72	1318185,14
100	426087,99	1318197,63
101	426064,65	1318359,39
102	426042,45	1318513,32
103	426017,97	1318682,98
104	426013,93	1318710,87
105	426017,9054	1318711,407
106	426000,3879	1318839,323
107	426020,69	1318842,24
108	426287,77	1318880,6
109	426399,14	1318896,45
110	426398,9	1318898,21
111	426543,44	1318918,91
112	426559,29	1318907,03
113	426566,86	1318854,07
114	426576,76	1318855,49
115	426580,66	1318828,27
116	426570,76	1318826,85
117	426640,42	1317984,15
118	426487,2196	1317962,222
119	426461,32	1317958,52
120	426071,8725	1317902,776
121	426069,4471	1317919,72
122	426125,47	1317988,07
123	426131,92	1317995,93
124	426606,76	1318575,26
125	426683,99	1318035,68







[illegible]





Условные обозначения

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

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