

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ НА ОБЪЕКТ
«ТЕРРИТОРИЯ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
САМАРСКАЯ ОБЛ., ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЮЖНЫЙ ГОРОД»
С МАТЕРИАЛАМИ ПО ИХ ОБОСНОВАНИЮ**

ТОМ 2

Материалы по обоснованию

Директор

О.А. Никитенко

Самара
2021

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ НА ОБЪЕКТ
«ТЕРРИТОРИЯ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
САМАРСКАЯ ОБЛ., ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

ТОМ 2

(Материалы по обоснованию)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ НА ОБЪЕКТ
«ТЕРРИТОРИЯ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
САМАРСКАЯ ОБЛ., ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЮЖНЫЙ ГОРОД»
С МАТЕРИАЛАМИ ПО ИХ ОБОСНОВАНИЮ**

Пояснительная записка

к материалам по обоснованию проекта планировки

СОСТАВ ПРОЕКТА:

ТОМ 1

Основная часть

(утверждаемая)

1. Текстовые материалы

- Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения (с перечнем планируемых к размещению объектов капитального строительства и их характеристики, в том числе функциональное назначение, состав, этажность, объем, площадь застройки, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки).

2. Графические материалы:

№.№ п/п	Наименование	Лист
1	2	3
1	Чертеж красных линий	1
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов регионального и местного значения, объектов капитального строительства, объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, и иных объектов строительства	2
3	Чертеж линий объектов инженерной инфраструктуры	3
4	Чертеж линий объектов транспортной инфраструктуры	4
5	Разбивочный чертеж красных линий	5

ТОМ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№.№ п/п	Наименование	Лист
1	2	3
1	Схема размещения проектируемой территории в планировочной структуре Самарской области	1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с границами зон с особыми условиями использования территории	2
3	Схема анализа существующего землепользования	3
4	План красных линий	4
5	Схема линий объектов транспортной инфраструктуры	5
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории поселения	6
7	Схема классификации улично-дорожной сети	7
8	Схема благоустройства улиц и общественных пространств	8
9	Схема вертикальной планировки	9
10	Схема линий объектов инженерной инфраструктуры	10
11	Схема архитектурно-планировочной организации территории	11

12	Схема обеспечения условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	12
----	---	----

ТОМ 3

Мероприятия по защите территории от ЧС природного и техногенного характера, проведения мероприятий по ГО и обеспечению пожарной безопасности

1) Текстовые материалы:

Пояснительная записка «Мероприятия по защите территории от ЧС природного и техногенного характера, проведения мероприятий по ГО и обеспечению пожарной безопасности».

2) Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист
1	2	3
1	Зона возможных завалов зданий (план «желтых линий»)	1
2	Схема проектного расположения систем оповещения.	2

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории выполнен ООО «ОКТОГОН» на основании Договора от 11.05.2021 № 29/21-ТД с ООО «СЗ «Юг-3» на выполнение комплекса работ по разработке проекта планировки и межевания территории по Объекту: «Территория 6-ой очереди застройки жилого района «Южный город», расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, «МСПП Рубежное» (по постановлению Администрации сельского поселения Черноречье от 17.06.2021 г. № 228 «О подготовке проекта изменений в документацию по планировке территории составе проекта планировки территории и проекта межевания территории объекта «Территория 6-й очереди застройки жилого района «Южный город», расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, «МСПП Рубежное»).

Предложения проекта застройки жилого района «Южный город» основаны на результатах ситуационного, экономического, градостроительного, социологического анализов территории, выявивших её стратегический потенциал в системе Самарской области и наметивших векторы перспективного развития.

Также было проведено изучение города Самары: его значения в рамках Российской Федерации, его исторического и культурного значения, его градостроительной схемы и систем инфраструктуры, а также экологии территории застройки и ее потенциала.

На основании этих исследований и анализа в процессе разработки идей и их корректировки был разработан оптимальный вариант проекта застройки территории.

Проект жилого района «Южный город» разработан во взаимосвязи с экологическим контекстом территории, обеспечивая многофункциональность жилой среды с парками, открытыми озелененными пространствами и природными охраняемыми зонами.

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено на основании разработанного на 1 этапе мастерплана и включает в себя объемно-пространственное решение застройки, организацию системы рекреационных территорий общего пользования и придомовых участков, организацию транспортного обслуживания территории автомобильным и городским (поселковым) общественным транспортом, уточнение технико-экономических показателей по застройке и обеспечение потребности населения в учреждениях социально-культурного и коммунально-бытового назначения в соответствии с действующими нормативами, схему размещения основных инженерных сетей и сооружений.

Архитектурно-планировочное решение территории разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Самарской области, строительными нормами и правилами, регламентами и иными обязательными требованиями, действующими на момент передачи Документации Заказчику:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- «Схема территориального планирования Самарской области», утверждённая Постановлением Правительства Самарской области "О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 13.12.2007 № 261 «Об утверждении Схемы территориального планирования Самарской области»" №521.
- Схема территориального планирования муниципального района Волжский Самарской области, утвержденной решением Собрании представителей муниципального района Волжский самарской области от 13.07.2009 г. № 731.
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр)

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (Приказ Минстроя России от 14 ноября 2016 г. № 798/пр)
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 27.12.2018)
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 31.07.2020)
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ред. от 13.01.2020)
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утвержденное постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014)
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 24.12.2014 г. № 526-п.
- Постановление Правительства Самарской области «О нормативах минимальной обеспеченности населения Самарской области площадью торговых объектов» от 23.07.2014 №422.

Были учтены следующие *Исходные материалы*:

- Постановление Администрации сельского поселения Черноречье от 17.06.2021 г. № 228 «О подготовке проекта изменений в документацию по планировке территории составе проекта планировки территории и проекта межевания территории объекта «Территория 6-й очереди застройки жилого района «Южный город», расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, «МСПП Рубежное»
- Генеральный план городского округа Самара, утвержденный решением Думы городского округа Самара от 05.12.2019 №477 «О внесении изменения в Решение Думы городского округа Самара от 20 марта 2008 года №539 «Об утверждении Генерального плана городского округа Самара»
- Генеральный план сельского поселения Черноречье муниципального района Волжский Самарской области, утвержденный решением Собрании представителей сельского поселения Черноречье муниципального района Волжский Самарской области от 08.05.2020 №252
- Генеральный план сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области в части территории поселка Придорожный, утвержденный решением Собрании представителей сельского поселения Лопатино от 07.05.2013 № 89
- Правила землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, утвержденные от 25.12.2013 № 112.
- Правила землепользования и застройки сельского поселения Черноречье муниципального района Волжский Самарской области (утвержденные Решением Собрании представителей сельского поселения Черноречье муниципального района Волжский Самарской области от 23.03.2020 № 247).
- Заключение об отсутствии (наличии) полезных ископаемых Управления по недропользованию по Самарской области от 21.01.2014 г. № 03-22/69.
- Сведения из государственного кадастра о земельных участках на рассматриваемой территории.

- Отчёт об археологическом обследовании земельных участков, отводимых под объект «4-5-6 очереди застройки жилого района «Южный город», выполненный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Самарский государственный университет» в 2013 году.

РАЗДЕЛ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ВЫЯВЛЕНИЕ ПРЕДПОСЫЛОК РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА

1.1. Описание местоположения и границ рассматриваемой территории

Рассматриваемая территория прилегает к южным границам города Самара, вдоль Южного шоссе на выезде из города Самары с Южного моста, находится в центральной части Волжского муниципального района Самарской области, в границах поселка Придорожный (сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области), и села Николаевка (сельского поселения Черноречье муниципального района Волжский Самарской области). Расстояние до границы городского округа Самара - 900 метров, до города Москва - 891 км.

В соответствии с документом «Схема территориального планирования Самарской области», утверждённым постановлением Правительства Самарской области от 13.12.2007 г. № 261, рассматриваемая территория входит в зону Самарско-Тольятинской городской агломерации.

Рассматриваемая территория размещается в границах двух муниципальных районов: основная часть (4-5 очереди застройки) в границах сельского поселения Лопатино, северо-восточная часть (6 очередь) на территории сельского поселения Черноречье.

Территория «Южного города» с городом Самарой связана наземным общественным транспортом по улице Утевской (автобусные маршруты № 101, 105, 106, 118).

Рассматриваемая территория граничит:

- с севера – строящиеся жилые районы жилого комплекса «Южный город» 1-2-3 очереди застройки. Также, в северной части рассматриваемой территории находится (вдоль 4 очереди застройки) пруд реки Подстепновка;
- с северо-востока располагается поселок Яицкий и озеро Яицкое (Яицкие озера, площадью 53 га, являются водным памятником природы регионального значения (1967 г), согласно паспорту водного объекта, выданного 1982 году);
- в северо-западном направлении, на расстоянии 400 м от рассматриваемой территории располагается военная часть № 65349-23, с военным аэродромом «Кряж», который сегодня используется как спортивный аэродром;
- с юго-востока прилегает территория приемного контрольного радицентра Поволжского РЧЦ в поселке Придорожный;

на юго-западе располагается территория индустриального парка «Преображенка». На территории парка создаются все необходимые условия для размещения промышленных предприятий.

На территории 6-ой очереди расположено 46 земельных участков, поставленных на кадастровый учет. Данные о земельных участках приведены в таблице 1.1.1.

**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛ.,
ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

Таблица 1.1.1.

Перечень участков с кадастровыми номерами

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Правообладатель	Площадь земельного участка
63:17:0701005:214	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство недвижимости "Юг", ИНН: 6311141260	61825
63:17:0701005:194	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	39
63:17:0701005:215	Земли населённых пунктов	Сельскохозяйственное использование	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	5386
63:17:0701005:204	Земли населённых пунктов	Сельскохозяйственное использование	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	45379
63:17:0701005:203	Земли населённых пунктов	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Муниципальный район Волжский Самарской области	10517
63:17:0701005:4	Земли сельскохозяйственного назначения	Для производства с/х продукции	-	524310
63:17:0701005:205	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	16202
63:17:0701005:218	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Муниципальное образование сельское поселение Черноречье муниципального района Волжский Самарской области	10905
63:17:0701005:198	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	9875
63:17:0701005:221	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	56
63:17:0701005:220	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	6121
63:17:0701005:250	Земли сельскохозяйственного назначения	Для производства с/х продукции	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ-3", ИНН: 6330068463	3741
63:17:0701005:248	Земли населённых пунктов	Автомобильный транспорт	Муниципальное образование сельское поселение Черноречье муниципального района Волжский Самарской области	371
63:17:0701005:213	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Муниципальное образование сельское поселение Черноречье	18042

**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛ.,
ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

			муниципального района Волжский Самарской области	
63:17:0701005:249	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Для производства с/х продукции	Муниципальное образование сельское поселение Черноречье муниципального района Волжский Самарской области	1356
63:17:0701005:197	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	45662
63:17:0701005:222	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	56
63:17:0701005:223	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	56
63:17:0701005:219	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Муниципальное образование сельское поселение Черноречье муниципального района Волжский Самарской области	19538
63:17:0701005:224	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	56
63:17:0701005:200	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ-3", ИНН: 6330068463	6085
63:17:0701005:225	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	56
63:17:0701005:202	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ-3", ИНН: 6330068463	32611
63:17:0701005:217	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	732
63:17:0701005:201	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	20541
63:17:0701005:226	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	38
63:17:0701005:257	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	52

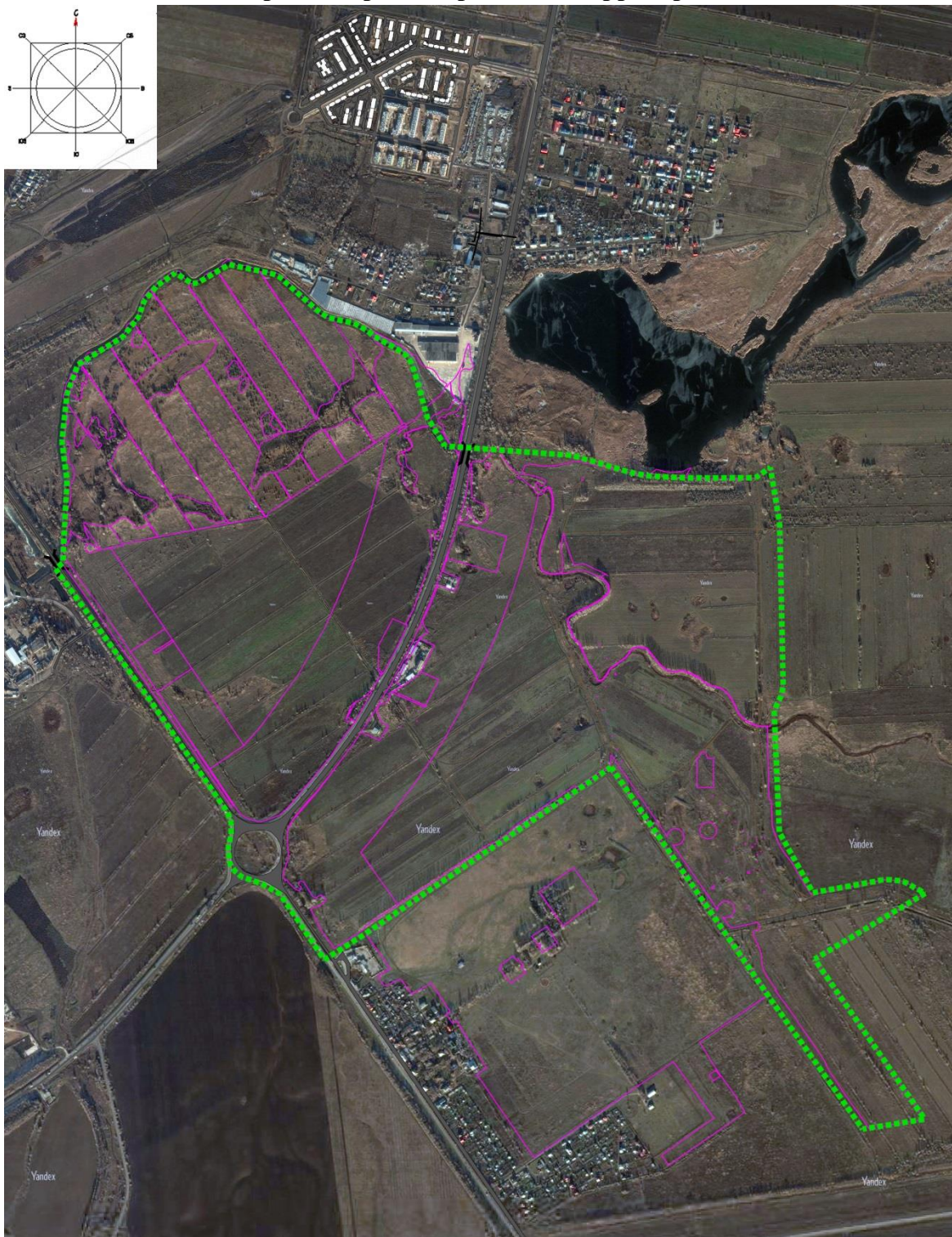
**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛ.,
ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

63:17:0701005:235	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	53
63:17:0701005:252	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"Юг", ИНН: 6330078180	17583
63:17:0701005:253	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Муниципальное образование сельское поселение Черноречье муниципального района Волжский Самарской области	18282
63:17:0701005:230	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"Юг", ИНН: 6330078180	10661
63:17:0701005:254	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"Юг", ИНН: 6330078180	20252
63:17:0701005:232	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	53
63:17:0701005:236	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Общество с ограниченной ответственностью "Юг сети", ИНН: 6319163931	53
63:17:0701005:237	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"Юг", ИНН: 6330078180	27755
63:17:0701005:261	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ-3", ИНН: 6330068463	20917
63:17:0701005:260	Земли населённых пунктов	Обеспечение занятий спортом в помещениях	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ-3", ИНН: 6330068463	12350
63:17:0701005:480	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	838
63:17:0701005:241	Земли населённых пунктов	Обеспечение внутреннего правопорядка	Муниципальное образование- сельское поселение Черноречье муниципального района Волжский Самарской области, ИНН: 6367049435	16003
63:17:0701005:208	Земли населённых пунктов	Сельскохозяйственное использование	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	6886

**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛ.,
ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

63:17:0701005:216	Земли населённых пунктов	Сельскохозяйственное использование	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	933
63:17:0701005:193	Земли населённых пунктов	Сельскохозяйственное использование	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	56012
63:17:0701005:212	Земли населённых пунктов	Сельскохозяйственное использование	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-2", ИНН: 6330060062	12906
63:17:0701005:472	Земли населённых пунктов	Магазины	Специализированный застройщик "ЮГ"	22
63:17:0701005:473	Земли населённых пунктов	Магазины	Специализированный застройщик "ЮГ"	32
63:17:0701005:474	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Специализированный застройщик "ЮГ"	20 621
63:17:0701005:489	Земли населённых пунктов	Магазины	Специализированный застройщик "ЮГ"	347
63:17:0701005:490	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Специализированный застройщик "ЮГ"	23 136
63:17:0701005:479	Земли населённых пунктов	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Специализированный застройщик "ЮГ"	3 757
63:17:0701005:480	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Специализированный застройщик "ЮГ"	838

Границы рассматриваемой территории



Условные обозначения:

Границы:

- ■ ■ ■ ■ - проекта 4-й, 5-й и 6-й очередей ЖК "Южный город"
- — — — — - кадастровые границы земельных участков

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- территория обладает хорошей транспортной доступностью, что создает благоприятные условия для размещения комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Территория находится между двумя автомобильными дорогами Южное шоссе (А-300 «Самара-Большая Черниговка-граница с Республикой Казахстан») и улицей Утевской - это обеспечивает удобный подъезд жителям планируемого жилого района и жителям соседних населенных пунктов, как на личном, так и на общественном городском транспорте, а так же потенциальным посетителям планируемых зоопарка и ледового дворца;
- развитие транспортной инфраструктуры необходимо предусматривать из расчета увеличения нагрузки на существующую транспортную сеть и учитывая мероприятия, предусмотренные Генеральным планом городского округа Самары, необходимо ввести дополнительные маршруты общественного транспорта к планируемой территории. Предусмотреть возможность подведения к планируемой территории «Южного города» железнодорожной линии и воздушного метро.
- участок имеет достаточную площадь для размещения комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры.
- необходим перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов, а также изменение вида разрешенного использования: «для сельскохозяйственного использования» на возможность освоения территории под размещение многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры.

1.1.1. Современное использование территории

Участок проектируемой территории расположен на землях категории – земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения.

Поверхность участка покрыта луговой растительностью. С северо-восточной стороны от рассматриваемой территории расположены Яицкие озера, вдоль северо-западной границы протекает река Подстепновка. Участки вокруг пруда и реки поросли деревьями и кустарниками.

Существующий баланс территории представлен в Таблице 1.1.1.1.

Таблица 1.1.1.1.

Существующий баланс территории 6-ой очереди

№ п/п	Территории	Сущ. положение	
		га	%
1.	Площадь территории для размещения планируемых объектов капитального строительства:	59,26	100
1.1.	Объекты гаражного назначения	5,46	9
1.2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	25,35	43
1.3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,05	2
1.4	Спорт	1,69	3
1.5	Коммунальное обслуживание	2,09	4
1.6	Сельскохозяйственное использование	14,88	25
1.7	Автомобильный транспорт	6,18	10
1.8	Обеспечение внутреннего правопорядка	1,6	3

В юго-восточной части рассматриваемой территории находится трансформаторная подстанция 6-10 кВТ, в восточной части участка проходят воздушные линии электропередач

6-10 кВт и сети распределительного межпоселкового газопровода и водопровода. В юго-западной части проходят линии связи и илопровод.

В центральной части планируемой территории вдоль Южного шоссе расположены АЗС, АГЗС и комплекс дорожного сервиса.

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- благоприятным фактором для развития территории является наличие незначительного количества капитальных строений на рассматриваемом участке;
- рекомендуется предусмотреть благоустройство территории вокруг существующих водных объектов для отдыха жителей планируемого жилого района;
- необходимо предложить планировочные решения с учетом минимизации негативного влияния комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на окружающую среду.

1.1.2. Природно-климатические характеристики территории

Климат района континентальный, с резкими температурными контрастами, короткими переходными сезонами, холодной зимой, жарким летом, дефицитом влаги, богатым солнечным освещением и большой вероятностью весенних и осенних заморозков. Ежегодная сумма осадков колеблется от 483 мм до 504 мм. Среднегодовая температура воздуха изменяется по территории от +4,4 °С до +4,8 °С. Климат лесостепной зоны с продолжительным и теплым летом, холодной зимой, залеганием снежного покрова до 140-160 дней и оптимальным соотношением тепла и влаги.

Рельеф

Муниципальный район Волжский расположен в центральной части Самарской области, в бассейне реки Волги и ее левых притоков – Сока, Самары и Чапаевки. Река Волга делит район на две неравные по площади части. Правобережная часть занимает юго-восток Самарской Луки, представляющей собой волнистое плато, заканчивающееся на северо-востоке Жигулевскими горами (предгорная категория), с понижением на юго-востоке, а затем обрывается к Волге крупными уступами, расчлененными оврагами.

Пониженные отметки холмов на границе с поймой приурочены к резкому перелому поверхности у поймы и равняются 50-60м.

Левобережье района неоднородно по рельефу и характеризуется возвышенным, сильно пересеченным рельефом в северной части и равнинным в южной части. Здесь наиболее типичными элементами рельефа являются сырты – увалы с ассиметричными склонами (южные склоны крутые и короткие, северные - пологие и широкие).

Геоморфология

В границах Самарской области выделяют пять геоморфологических провинций: I – провинция Приволжской возвышенности; II – провинция Самарской Луки; III – провинция Низменного Заволжья; IV – провинция возвышенного Сыртового Заволжья; V – провинция Высокого Заволжья. В пределах провинции Низменного Заволжья различают террасовую равнину долин рек Волги и Самары и Сыртовую равнину.

Юго-восточные и восточные платообразные поверхности левобережной части территории муниципального района Волжский расположены в Сыртовом Заволжье, северные

и юго-западные – в Высоком Заволжье. Правобережная часть представляет собой крупно - и среднехолмисто-увалистую местность Приволжской возвышенности.

Геологические условия и процессы

Территория муниципального района Волжский отличается разнообразием и сложностью геологического строения.

Кристаллический фундамент, на котором залегают все осадочные породы, находится на глубине 2000-2100 м, считая от абсолютной отметки плюс 100м. Наиболее древними осадочными породами, налегающими на кристаллический фундамент, являются верхнепротерозойские отложения. На территории муниципального района Волжский выражены современные геологические процессы: водная и ветровая эрозия, карст, затопление и подтопление паводковыми водами, переработка берегов (абразия), оползни, заболачивание, перевевание песков.

Полезные ископаемые

На основании заключения, сделанного Управлением по недропользованию по Самарской области от 21.01.2014 года № 03-22/69, на территории сельского поселения Лопатино, в части поселка Придорожный Волжского района разведанные месторождения полезных ископаемых отсутствуют.

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- территория по природно-климатическим характеристикам пригодна для застройки.

1.1.3. Экологическое состояние окружающей среды

Состояние атмосферного воздуха

В последние годы наблюдается тенденция к снижению объемов выбросов вредных веществ в атмосферу от стационарных источников, что связано, в основном, с сокращением объемов производства. В то же время, ежегодно увеличивается степень загрязнения атмосферного воздуха от автотранспорта, на его долю приходится около 60% выбросов вредных веществ.

Водно-ресурсный потенциал

Гидрография рассматриваемой территории представлена: рекой Подстепновкой и особо охраняемой природной территорией регионального значения «Озеро Яицкое».

Река Подстепновка — устье реки находится в 4,9 км по правому берегу реки Татьяна. Длина реки составляет 18 км.

Памятник природы регионального значения «Озеро Яицкое» - утвержден решением Куйбышевского облисполкома от 25.09.1967 г. № 566, площадь составляет около 145 гектар. Перечень основных объектов охраны: озеро, пойменный лесолуговой ландшафтный комплекс; места обитания видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Самарской области: кубышка желтая, сальвиния плавающая, кувшинка белая; стрекоза бело-вершинная, простемма кроваво-красная, сизо-воронка, ремез обыкновенный, поганка малая, журавль серый (на пролете), лебедь шипун (на пролете).

Основными источниками загрязнения рек и озер являются недостаточно очищенные хозяйственно-бытовые и промышленные сточные воды, а также сельскохозяйственные стоки, поступающие непосредственно в реки или через их притоки. Характерными загрязняющими

веществами являются соединения азота и фосфора, взвешенные и органические вещества, нефтепродукты, фенолы, СПАВ, тяжелые металлы.

Почвенный покров

В 2002 г. ОАО «ВолгоНИИгипрозем» провело работы по почвенному обследованию земель с целью создания государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения Волжского района.

Основными почвообразующими породами являются делювиальные глины и суглинки, сырцовые глины и тяжелые суглинки. По содержанию гумуса в районе преобладают малогумусные почвы (67,1 % от площади сельхозугодий). Остальные пахотные земли слабогумусные (21,9 %), среднегумусные (8,7%) и микрогумусные (2,3%).

Ежегодные наблюдения, проводимые на контрольных площадках ФГУ «Станция агрохимической службы «Самарская» на территории Волжского района, показывают, что содержание в почвах таких тяжелых металлов как хром, никель, кадмий, свинец, медь, кобальт, цинк, железо, марганец находится в пределах допустимых концентраций, ртуть и мышьяк полностью отсутствуют, а содержание кобальта незначительно превышает ПДК (на 0,3 - 1,2 мг/кг почвы). Уровень радиологического фона соответствует допустимой норме. На контрольных площадках загрязнение фосфор- и хлорорганическими пестицидами не обнаружено.

Растительность

На рассматриваемой территории преобладают луговые степи. Вся территория относится к степной зоне. Древесно-кустарниковая растительность преобладает в пойме реки Подстепновка и у берегов Яицких озер.

В современных условиях растительный покров с одной стороны характеризуется значительным видовым разнообразием, с другой - высокой степенью антропогенной преобразованности. В результате хозяйственной деятельности естественные растительные сообщества на значительных территориях были уничтожены, распаханность земель достигает более 60%.

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- рассматриваемая территория попадает в зону действия негативных факторов окружающей среды, так как расположена между автомобильными дорогами;
- необходимо предусмотреть планировочные и технические решения для минимизации негативного воздействия на планируемый комплекс многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры.

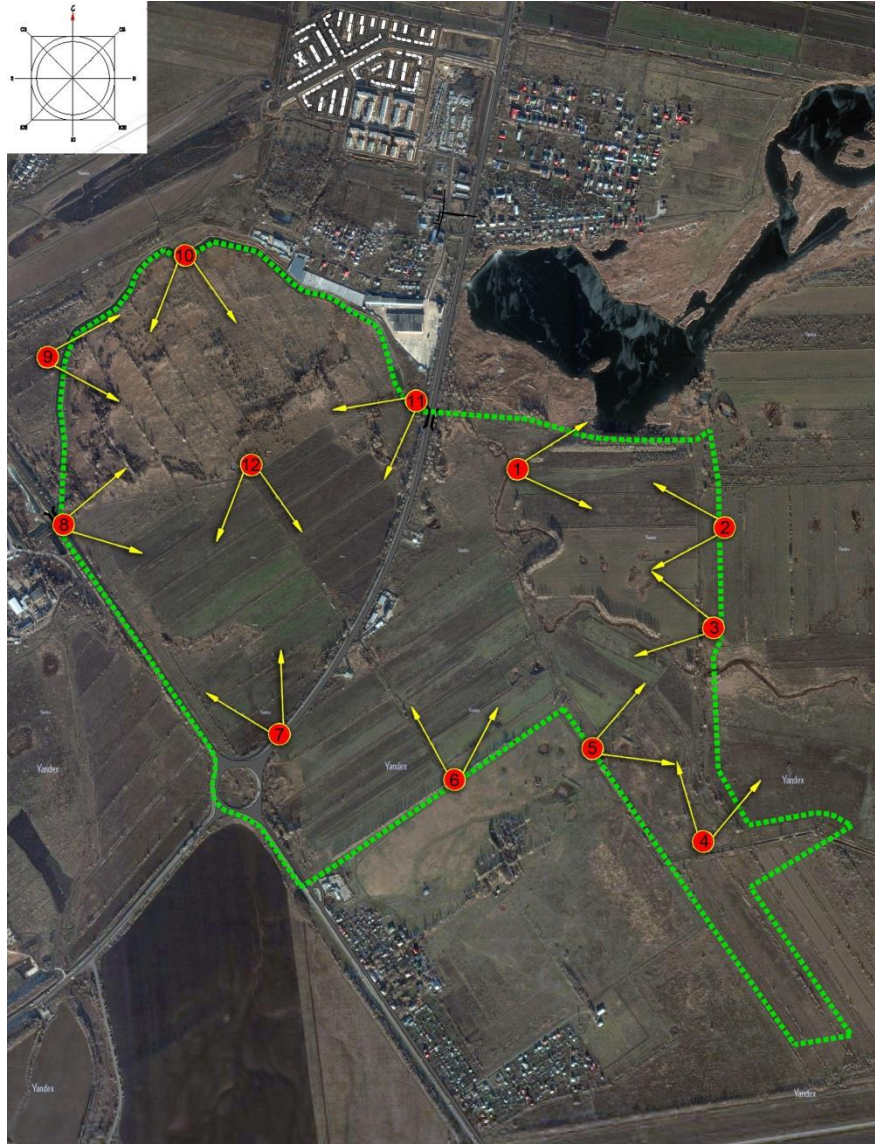
1.1.4. Ландшафтно-визуальный анализ

Ландшафтно-визуальный анализ выполнен с целью определения планировочных особенностей рассматриваемой территории, и ее окружения, а также выявления благоприятных и диссонансных элементов потенциальной застройки и ландшафта.

Территория находится в окружении автомобильных дорог и имеет открытый, хорошо просматриваемый вид с четырех сторон при подъезде к ней.

Рисунок 3.

Схема расположения точек фотофиксации территории



Условные обозначения:

Границы:

■ ■ ■ ■ ■ - проекта 4-й, 5-й и 6-й очередей ЖК "Южный город"



- точки фотофиксации территории

с.п. Черноречье

Рисунок 4. Кадр 1



Рисунок 4. Кадр 2



Рисунок 4. Кадр 3



с.п. Лопатино

Рисунок 4. Кадр 5



Рисунок 4. Кадр 7



Рисунок 4. Кадр 4



Рисунок 4. Кадр 6



Рисунок 4. Кадр 8



Рисунок 4. Кадр 9



Рисунок 4. Кадр 10



Рисунок 4. Кадр 11



Рисунок 4. Кадр 12



Рельеф участка достаточно спокойный. Перепад высот на рассматриваемой территории составляет около 10 метров.

Почти вся территория проектирования расположена в зоне подтопления. Ранее была разработана проектная документация «Противопаводковые защитные мероприятия для жилого района «Южный город» ОАО «Инженерный центр энергетики Поволжья» в 2014 году.

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- со стороны индивидуальных жилых участков необходимо предусмотреть мероприятия по улучшению визуальных связей: индивидуальное малоэтажное строительство - многоэтажное строительство – объекты образования и рекреации;
- рельеф участка (с организацией работ по вертикальной планировке) позволяет расположить комплекс многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры;
- при разработке архитектурно-планировочных решений рекомендуется учитывать выявленные благоприятные и диссонансные видовые точки;
- планируемая застройка не внесет пространственный, функциональный, визуальный и экологический дисбаланс окружающих территорий.

1.1.5. Планировочные ограничения

Наличие зон с особыми условиями использования территории определяет систему планировочных ограничений, условия развития территории.

На прилегающей к рассматриваемому участку территории находится особо охраняемая природная территория регионального значения «Озеро Яицкое», состоящая из шести озер и трех проток – Яицкое озеро, Малое Яицкое озеро, Яицкая протока, озеро Шубное, Шубная протока, Лопатинская протока, Кругленькое озеро, озеро Песчаное, Банное озеро, - и река Подстепновка. Режим особой охраны, а также допустимые виды использования земель, находящихся в границах обозначенной особо охраняемой природной территории, установлены Положением о памятнике природы регионального значения «Озеро Яицкое», утвержденным Постановлением Правительства Самарской области от 29.12.2012 № 838. В соответствии с пунктом 6 статьи №65 Водного кодекса Российской Федерации от 3.07.2006 № 74-ФЗ ширина прибрежной и водоохранной зон пруда составляет 50 метров, ширина водоохранной зоны реки Подстепновка составляет 100м.

На территории водоохранной зоны водных объектов запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянкам на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохраных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В пределах прибрежной защитной полосы, дополнительно к ограничениям, установленным для водоохранной зоны, запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В соответствии со ст. 6 Водного кодекса РФ полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы для озер Яицкое, Малое Яицкое, Шубное, Кругленькое, Банного, Песчаное, а также проток Яицкая, Шубная, Лопатинская, и реки Подстепновка, составляет 20 метров.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ.

Запрещается проведение рубок в лесах, расположенных в водоохраных зонах водных объектов (проведение рубок главного пользования) (ст. 63 п.1, 2 ВК РФ); проведение других рубок в водоохраных зонах осуществляется в соответствии с лесным законодательством. Охрана лесов, расположенных в водоохраных зонах, направлена на предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

В соответствии с СТП р-на Волжский запрещен отвод земельных участков под промышленное и гражданское строительство на особо охраняемых территориях, в прибрежных защитных полосах и водоохраных зонах поверхностных водных объектов с минимальной нормативной шириной водоохранной зоны менее 100 м.

Охранная зона и санитарный разрыв от нефтепровода, газопровода и продуктопровода. Коридор с нефтепроводом, газопроводом и продуктопроводом нанесен на основании Правил землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области. Охранная зона в соответствии с Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992г. №9 "Правила охраны магистральных трубопроводов", составляет 25 м от крайнего провода. Санитарный разрыв в соответствии с СП 36.13330.2012 "Магистральные трубопроводы", составляет 150 м от крайнего провода.

Месторождения пресных подземных вод отображены на основании Схемы территориального планирования муниципального образования «Волжский муниципальный район», утвержденной Решением Собрания депутатов муниципального образования

«Волжский муниципальный район» от 26.10.2011 N 24-4 «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования «Волжский муниципальный район»

Перспективные нефтяные месторождения: Волгарское месторождение нефти и Стромилловская нефтяная структура отображены в соответствии со схемой территориального планирования муниципального образования «Волжский муниципальный район», утвержденной Решением Собрании депутатов муниципального образования «Волжский муниципальный район» от 26.10.2011 N 24-4 «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования «Волжский муниципальный район», а также на основании письма Департамента по недропользованию по Приволжскому федеральному округу от 08.12.2014 № СМ-ПФО 16-00-21/1975 «Разрешение на застройку площади залегания полезных ископаемых».

В границах рассматриваемой территории проходят распределительные инженерные коммуникации с охранными зонами: водопровод, распределительный межпоселковый газопровод, воздушные линии электропередач до 6-10 кВ, сети связи, теплопровод и илопровод.

Охранная зона газораспределительных сетей определена в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», составляет 3 м;

Охранная зона водопроводных сетей определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) и составляет 5 метров;

Охранная зона воздушной линии электропередач напряжением до 6-10 кВ, а также **Охранная зона подземной линии электропередач (стоящая на учете в ЕГРН)**, определены в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», составляет 10 м;

Охранная зона сетей связи определена в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. №578 «Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», составляет 2 м;

Охранная зона теплопровода отображена в соответствии с Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. N 197 "Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей";

Охранная зона илопровода определена в соответствии с Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. N 197 "Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей", составляет 5 м;

Зона минимальных расстояний от сетей водоотведения, стоящих на учете в ЕГРН, отображена в справочных целях в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);

Размер **зоны санитарной охраны** источника водоснабжения (скважина) определен в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», I пояс составляет 30 м.

Размер **санитарно-защитной зоны** канализационной насосной станции определена в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», составляет 20 м.

На рассматриваемую территорию влияют планировочные ограничения (санитарно-защитные зоны) от существующих объектов АЗС, придорожного сервиса, офисно-складского комплекса:

Размер **санитарно-защитных зон** определен в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- санитарно-защитная зона объектов V класса опасности – 50 м;
- санитарно-защитная зона объектов IV класса опасности – 100 м;
- санитарно-защитная зона объектов III класса опасности – 300 м.

В соответствии с частью 5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» режим территории санитарно-защитной зоны следующий:

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов

для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

5. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

6. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Линий регулирования жилой застройки от магистральных автомобильных дорог отображены в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр), составляет 50 м от края проезжей части.

См. «Схему существующего состояния территории с ограничениями (опорный план)».

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- планировочные ограничения влияют на размещение на рассматриваемой территории жилищного комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры;
- при планировании на рассматриваемой территории комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры необходимо учесть размещение существующих инженерных коммуникаций с охранными зонами, которые для оптимизации планировочной структуры рекомендуется переложить;
- при невозможности сохранения выявленных памятников археологии провести охранно-спасательные археологические раскопки;
- учесть, что в 4 км (по воздушной прямой) от территории проектирования расположен потенциально опасный производственный объект – ЛДПС «Лопатино», предусмотреть мероприятия по защите населения в период ЧС.

1.2. Существующее состояние и предпосылки развития транспортного обслуживания территории

1.2.1. Транспортная доступность территории

Рассматриваемая территория обладает высокой транспортной доступностью. Подъезд к территории из г. Самара, а также из соседних населенных пунктов и других частей городского округа осуществляется по автомобильной дороге «Южное шоссе» и по улице Утевская. Сквозным проездом через городской округ является автомобильная дорога «Южное шоссе».

**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛ.,
ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

На личном и общественном транспорте из города Самара до «Южного города» можно добраться через старый мост через реку Самарку и Южный мост/

Общественный транспорт из Самары до «Южного города», маршрутные автобусы:

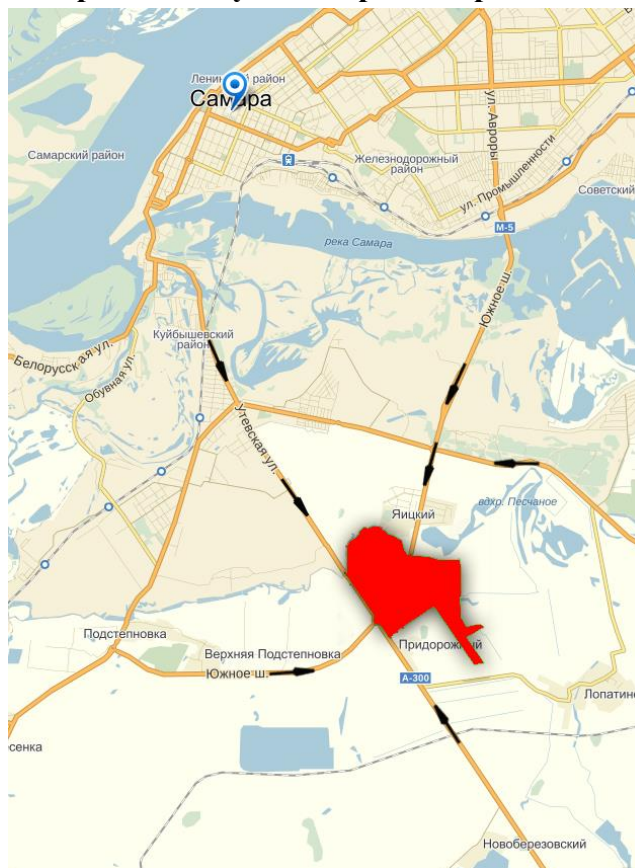
- маршрутка № 66 от автостанции Аврора – «Южный город»;
- автобусы №№ 167, 157, 63;
- в Новокуйбышевск №№ 429, 492 (до остановки с/х Кряж);
- в Чапаевск № 140 (до ул. Уральская);
- в поселок Кряж № 66 (до остановки с/х Кряж);
- маршруты №№ 77,77 д - от а/с Аврора через весь Куйбышевский район до «старого» центра;
- из Самары до станции «Красный Кряжок» – электропоезд;

Расстояние от ЖК «Южный Город» до площадей, станций, остановок, торговых центров

и т.д.:

- 11 км ближайшее метро «Спортивная»;
- 12 км Центральный автовокзал;
- 14 км Речной вокзал;
- 16 км Железнодорожный вокзал;
- 12 км ТЦ «Космопорт»;
- 4 км ТЦ «Амбар» в Самаре;
- 28 км ТЦ «Мега»;
- 15 км ТЦ «Мегасити»;
- 16 км ТЦ «Парк Хаус»;
- 21 км ТЦ «Московский»;
- 16 км СамГТУ (Политех);
- 16 км Площадь Куйбышева;
- 17 км Набережная Волги (Полевой спуск);
- 13 км СГАУ (Аэрокос);
- 22 км Самара Арена.

Схема транспортной доступности рассматриваемой территории



1.2.2. Современное состояние улично-дорожной сети

Автомобильная дорога «Южное шоссе» является основной магистралью федерального значения района, где расположена рассматриваемая территория. Проезжая часть, общей шириной 14-15 м, имеет по 2 полосы для движения в каждом направлении.

По параметрам, в соответствии СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», автомобильную дорогу «Южное шоссе» можно классифицировать как магистральную улицу общегородского значения с регулируемым движением. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное.

«Южное шоссе» имеет выход на трассу М-5 «Урал» федерального значения.

Улица Утевская имеет две полосы, по одной в каждом направлении. Состояние дорожного покрытия неудовлетворительное.

На пересечении автомобильной дороги «Южного шоссе» и улицы Утевская имеется пересечение посредством организованного кольцевого движения.

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- транспортная доступность посредством различных видов транспорта до рассматриваемой территории создает благоприятные предпосылки для

- строительства жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры;*
- *при разработке принципиальных решений транспортного обслуживания рассматриваемой территории рекомендуется особое внимание уделить транспортному сообщению частей рассматриваемой территории, разделенных «Южным шоссе»;*
 - *рассматриваемая территория расположена между автомобильными дорогами, подлежащими реконструкции с улучшением дорожного покрытия проезжей части. Полоса отвода автомобильных дорог, окружающих рассматриваемую территорию варьируется в диапазоне от 40 до 55 метров и может привести к сокращению площади рассматриваемой территории;*
 - *в связи с планируемым увеличением транспортной нагрузки необходимо предусмотреть дополнительные мероприятия по улучшению транспортного обслуживания рассматриваемой территории.*

1.3. Существующее состояние и предпосылки развития инженерного обеспечения территории

Водоснабжение

На рассматриваемой территории сети централизованного хозяйственно-бытового водопровода отсутствуют. В восточной части планируемой территории имеются сети и скважины системы технического водопровода.

Водоотведение

На территории 6-ой очереди расположены сети водоотведения (согласно сведениям ЕГРН).

Электроснабжение

По центральной и восточной части рассматриваемой территории проходят воздушные линии электропередач 6-10 кВ, с охранной зоной 10 м от оси в каждую сторону. На территории 6-ой очереди расположены подземные сети электроснабжения (согласно сведениям ЕГРН).

Теплоснабжение

На территории 6-ой очереди расположены сети теплоснабжения (согласно сведениям ЕГРН).

Газоснабжение

По центральной части рассматриваемой территории проходят существующие распределительный газопроводы высокого давления и среднего давления, с охранной зоной 6-10 м.

Дождевая канализация

В геоморфологическом отношении исследуемая территория расположена в пределах I-ой левобережной надпойменной террасы долины р. Самары.

Характеризуется абсолютными отметками 31,23 - 43,65 м. Подземные воды аллювиального водоносного горизонта были вскрыты на глубине 1,9-14,3 м от поверхности земли. Абсолютные отметки зеркала грунтовых вод на период изысканий находятся в пределах 28,02 - 31,45 м. Подземные воды гидравлически связаны с водами р. Самара и Подстепновка, находящихся в подпоре от Саратовского водохранилища. Уровень грунтовых

вод подвержен сезонным колебаниям и зависит от количества выпадающих осадков и положения уровня воды в реке.

По характеру подтопления территория с глубиной залегания подземных вод менее 3,0 м относится к естественно подтопляемой, с глубиной залегания подземных вод более 3,0 м к потенциально подтопляемой.

Выводы и рекомендации по размещению комплекса многоэтажного жилищного строительства с объектами социальной и инженерной инфраструктуры на рассматриваемой территории:

- инженерные коммуникации, проходящие вдоль юго-восточной и юго-западной границ рассматриваемой территории, для оптимизации планировочной структуры предлагается переложить. Перекладку необходимо выполнять по техническим условиям владельцев сетей, которые нужно предварительно получить.

1.4. Социально-экономические параметры рассматриваемой территории

Демография

По данным Федеральной службы государственной статистики на территории Волжского района по состоянию на 14 октября 2010 года постоянно проживали 83377 человек. По сравнению с переписью 2002 года численность граждан района выросла на 5756 человек, в том числе в городских населённых пунктах – на 69 человек. В сельской местности за этот же период она увеличилась на 5687 человек.

Рост численности происходит в основном из-за положительной миграции населения в сельские поселения. Соотношение горожан и сельских жителей в Волжском районе составило в 2010 году 39,9% и 61,1% соответственно.

Население Волжского района проживает в четырёх посёлках городского типа и 57 сельских населённых пунктах. Больше половины городского населения Волжского района - 20531 человек (или 63,3 %) проживают в посёлках городского типа с численностью от пяти до десяти тысяч человек.

Волжский район занимает по численности второе место среди муниципальных районов Самарской области, в которых проживают сельские жители. По сравнению с данными переписи 2002 года численность сельского населения в Волжском районе выросла на 5687 человек, что составляет 112,6 %.

По итогам Всероссийской переписи населения 2010 года средний возраст жителей Волжского района составил 38 лет (в 2002 году – 36 лет). Изменилась численность населения по основным возрастным группам. Детей в возрасте до 16 лет в 2002 году насчитывалось 13412 человек, в 2010-м – 12172, в трудоспособном возрасте (16-59 лет) в 2002 году – 50237 граждан (мужчин 28692, женщин – 21545), в 2010 году – 54388 (30569 и 23819). Старше трудоспособного возраста (мужчины - 60 лет и более, женщины - 55 лет и более): в 2002 году мужчин – 4300, женщин – 9640; в 2010 году соответственно: 4954 и 11856 человек.

Образование

В Самарской области уделяется повышенное внимание вопросам образования и воспитания подрастающего поколения. В образовательный процесс внедряются инновационные технологии.

Жители области имеют возможность пройти курс обучения и получить дипломы средних и высших учебных заведений. Население города Самары получает образование в 119 общеобразовательных дневных школах, 5 гимназиях, 12 лицеях, 25 государственных средних специальных учебных заведениях и 12 государственных высших учебных заведениях.

Кадровый научный потенциал сосредоточен в 39 научно-исследовательских организациях. Из 18 тысяч научных работников 417 имеют ученую степень докторов и кандидатов наук.

Экономика и промышленность

На территории города Самары выделяются пять крупных производственных зон. Восточный промышленный район, площадь территории порядка 600 га на правом берегу р. Самары в составе металлургического завода, Самарского завода строительной индустрии, домостроительного комбината № 1, Самарский филиал «Кока-кола НВС Евразия», Самара-Лада-центра. Юго-восточный промышленный район, площадь территории около 2000 га: завод «Авиакор», завод «Прогресс», завод «Моторостроитель», Самарский завод «Экран», Самарский подшипниковый завод, Металлист-Самара, Самарская кабельная компания, предприятия легкой и пищевой промышленности. Южный промышленный район, площадь территории порядка 600 га: Куйбышевский нефтеперерабатывающий завод, завод «Волгабурмаш», Кряжская нефтебаза, инженерно-производственное общество «Аир» и другие. Козелковский промышленный район, площадь территории порядка 200 га: ОАО «Салют», предприятий легкой и пищевой промышленности. Западный промышленный район, площадь территории более 200 га: завод имени Масленникова, завод авиационных подшипников, Самарский подшипниковый завод – 4, ОАО «Сокол», предприятия легкой и пищевой промышленности.

Проблематикой промышленно-коммунальных зон является:

- экстенсивное использование территорий;
- размещение промышленных производств и складских помещений в жилых зонах и размещение жилой застройки в производственных зонах, что оказывает негативное воздействие на проживающее население;
- отсутствие или неорганизованность территорий под санитарно-защитные зоны.

Культурно-бытовое обслуживание населения

Самара – один из крупнейших центров Российской Федерации, играющий значительную роль в развитии науки, культуры и образования. По обеспеченности населения учреждениями здравоохранения, образования, культуры Самара занимает лидирующие места среди крупнейших городов России и городов Приволжского федерального округа.

В городе 6 профессиональных театров, 9 музеев, 21 учреждение культурно-досугового типа, 94 общедоступные библиотеки.

Учреждения здравоохранения представлены такими клиниками как Самарский онкологический центр, клиническая больница имени Калинина, офтальмологическая клиника имени Ерошевского, кардиологический центр. В городе функционируют частные клиники, предоставляющие специализированную медицинскую помощь.

С развитием самарского бизнеса и с приходом в регион крупных федеральных компаний значительно возросло число кредитно-финансовых и административно-хозяйственных учреждений разных уровней.

Торговые предприятия города претерпели серьёзные изменения. Построены крупные торговые центры на основных магистралях города, произошло значительное увеличение торговых площадей, расширение оптовой и розничной торговли. Расширяется сеть общественного питания и бытового обслуживания.

В Самаре работает 16 стадионов, 381 спортивный зал, 23 плавательных бассейна.

Основными проблемами развития сферы обслуживания в городе являются:

- отсутствие свободных территорий на сложившихся застроенных территориях;
- сокращение территорий общеобразовательных дошкольных учреждений и стадионов за последние годы;
- нехватка мест в общеобразовательных дошкольных учреждениях в связи с повышением рождаемости после спада;
- неравномерное распределение учреждений повседневного обслуживания по территории города.

Рекреация, туризм и отдых

В настоящее время зеленые насаждения общего пользования распределяются крайне неравномерно по территории городского округа. На одного жителя приходится всего 4,5м² (не считая площади городских лесов и лесопарков).

Туристический потенциал города Самары и пригородной зоны представлен:

- историко-культурными ресурсами, состоящими из градостроительных ансамблей, отдельных зданий – 800 памятников архитектуры и истории, монастырей, храмов, музеев, памятников археологии и истории городских и загородных усадебных комплексов;
- театрами, концертными залами, художественными галереями; традиционными народными ремеслами и промыслами; регулярно проводящимися фестивалями (например: «Грушинский фестиваль»), спортивными соревнованиями, в том числе регионального и международного класса, конгрессами и тематическими выставками;
- научными и промышленными объектами, особенно космической промышленности, которые являются особенностью Самары;
- многочисленными памятниками природы, внутригородскими и пригородными маршрутами туризма, наиболее известным из которых является знаменитая Жигулевская кругосветка.

Близость национального парка «Самарская Лука», насыщенного достопримечательностями, а также этнографическими памятниками, условиями для пеших, конных, велосипедных маршрутов и вертолетных облетов также создает прекрасные предпосылки для развития как местного, так и международного туризма. Одним из новых направлений развития туризма является экспонирование традиционной городской культуры и городского уклада, связанное с городской топонимикой, что является весьма перспективным, судя по зарубежному опыту.

На основании проведенного исследования следует отметить, что потенциал для развития застройки жилого района «Южный город» на рассматриваемой территории достаточно велик: участок имеет удобное расположение в стороне от центра города Самара с хорошей транспортной доступностью.

Основными ограничениями являются отводы автомобильных дорог федерального и регионального значения, водоохранная зона от водных объектов и охранные зоны от инженерных сетей, пересекающих территорию с юго-восточной и юго-западной сторон. Для оптимального развития территории необходима перекладка инженерных сетей. Влияние на территорию оказывают санитарно-защитные зоны от объектов производства на прилегающих территориях и объектов обслуживания автомобильного транспорта.

Раздел 2.

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Архитектурно-планировочное решение

Функционально-планировочная организация рассматриваемой территории выполнена в современных тенденциях градостроительного проектирования в целях обеспечения её устойчивого развития в структуре городского округа Самара и комфортных условий проживания населения, а также в целях создания уникальной планировочной композиции.



Рисунок 6. 3-D визуализация.

Планировочная композиция, определяющая пространственный порядок, основывается на системе планировочных осей и узлов, на взаимной увязке всех функциональных зон посредством транспортных и пешеходных связей, размещенных в системе исторически сложившейся среды с учётом перспективного развития прилегающих территорий, расположенных восточнее рассматриваемой территории.

Принятая структура территории в рамках эскизного проекта (мастер-плана) её развития обеспечивает взаимоувязанное расположение всех планировочных элементов, образующих единый организм, отвечающий социально-бытовым, функциональным и градостроительным требованиям. Значительными аспектами, оказавшими влияние на планировочную структуру, являются природные факторы (наличие водных объектов на прилегающих территориях, особо охраняемой природной территории), а также существующая градостроительная ситуация:

строительство новых жилых массивов на близлежащей территории и наличие автомобильной магистрали федерального значения, пересекающей планируемую территорию.

Планировочную структуру территории определяют его основные элементы - жилые кварталы. Система кварталов четко структурирована. Жилые кварталы формируются вокруг локальных рекреационных территорий с учетом обеспечения групп кварталов объектами социального назначения (детские дошкольные учреждения, образовательные учреждения, иные объекты, предусмотренные в соответствии с нормами градостроительного проектирования). Комплекс застройки территории формируется по принципу пешеходной доступности к учреждениям социального и культурно-бытового обслуживания в пределах нормативных радиусов.

Места постоянного хранения автотранспорта вынесены за пределы жилых кварталов - в коммунальные зоны при соблюдении нормативного уровня пешеходной доступности (800 м). Количество парковочных мест внутри дворов минимизировано. На придомовой территории размещаются площадки для игр и отдыха детей и взрослых, спортивных занятий (по РНПП Самарской области - 10% от площади территории жилой зоны) и озеленения.

Имиджевые объекты - точки притяжения - определяют конфигурацию сети магистральных улиц и площадей, а также главные направления потоков транспортного и пешеходного движения. В целях эффективного функционирования территории мастер-планом предусмотрена прямоугольная система улиц и бульваров в сочетании с лучевыми и диагональными направлениями, предусматривающая радиально-многоугольные элементы.

Каждая очередь жилищного строительства площадью 150 – 200 тыс.кв.м квартир имеет отдельный рекреационный проект (сквер, парк, рекреационная зона вдоль реки), соединенных между собой бульварами. Бульвары примыкают к фронту жилой застройки, в первых нежилых этажах которой размещаются торгово-досуговые объекты, что позволяет в полной мере использовать бульвар не только как буферную зону от транспортных магистралей и коммунальных объектов, но и как насыщенное общественное пространство для прогулок и отдыха жителей.

Планируемое размещение общественных центров способствует формированию соподчиненной им жилой застройки, улиц и площадей. Планировочное местоположение общественных центров, направление основных магистралей и формирование квартальной застройки определены с учётом рельефа местности и возможности обеспечения территории системой наружной ливневой канализации.

6-я очередь застройки. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.

На территории 6-й очереди застройки проекта «Южный город» предлагается разместить жилую застройку общей продаваемой площадью квартир 360 497 кв. м. Проектируемое население – 12 017 чел., обеспеченность площадью квартир – 30 кв.м/чел.

В границах проектируемой территории предусмотрено поочередное освоение территории. Очередность освоения территории обуславливается необходимостью обеспечения территории жилой застройки объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. В связи с этим, в первую очередь предусмотрено строительство дошкольного образовательного учреждения в части квартала 47.3, строительство магистрали районного значения и местных улиц, а далее строительство жилых кварталов, первоочередно: 42 и 46.1.

В составе жилых территорий размещаются 2 дошкольных образовательных учреждения (ДОУ) по 300 мест и одна общеобразовательная школа на 1500 учащихся и 60 классов. Обеспеченность населения объектами образования приведена в Таблице 1.2.

Радиус обслуживания ДОУ принят по СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) и составляет 500 м.

Радиус обслуживания школы принят в соответствии с п.2.5 СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных организациях» и составляет 2 км.

Обоснование потребности в объектах капитального строительства, объектах транспортной инфраструктуры приводится в Таблице 1.2.

Минимально необходимая потребность в учреждениях культурно-бытового обслуживания населения обеспечена за счет размещения объектов во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов и многофункциональных комплексах.

В соответствии с РНГП показатель суммарной площади озелененных территорий общего пользования (парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и т.д.) должен составлять не менее 6 кв.м/чел. Площадь озелененных территорий соответствует расчету, в том числе за счет парков городского (поселкового) значения, особо охраняемых природных территорий и территории общего пользования. Суммарно площадь озелененных территорий общего пользования в соответствии с РНГП превышает расчетный показатель.

Проект планировки следует рассматривать вместе с материалы проекта планировки смежной территории с.п. Лопатино (4 и 5-я очереди застройки проекта «Южный город»).

В 4,5 очереди предусмотрено строительство объектов социальной инфраструктуры местного и районного значения, которые рассчитаны и на жителей с.п. Черноречье.

Технико-экономические показатели по застройке территории представлены в Таблице 1.1.

Расчет потребности в учреждениях социально-культурного и коммунально-бытового назначения приведен в Таблице 1.2.

Расчет потребности в объектах инженерной инфраструктуры на проектируемой территории приведен в Таблице 1.3.

Характеристики плотности, параметров застройки, объектов социального, транспортного и инженерно-технического обеспечения приведены в Таблице 1.4.

Координаты поворотных точек для красных линий, устанавливаемых данным проектом планировки территории, приведены в Таблице 1.5.

2.2: ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Введение

Цель настоящего раздела - разработка проектных предложений по транспортному обслуживанию проектируемой территории, в которых должны быть разработаны мероприятия по развитию улично-дорожной сети и сети пассажирского транспорта с учетом перспективной транспортной инфраструктуры Генерального плана сельского поселения Лопатино Волжского района Самарской области в части территории поселка Придорожный.

В составе раздела даны предложения и мероприятия по развитию магистральной и местной улично-дорожной сети; рассмотрен вопрос организации пешеходного движения, размещения внеуличных и наземных пешеходных переходов, даны предложения по организации велодорожной сети; даны предложения и мероприятия по развитию скоростного внеуличного транспорта (трамвая, воздушного метро), наземного пассажирского транспорта и его инфраструктуры (остановочные пункты и отстойно-разворотные площадки); выполнен расчет потребности в гаражных объектах и автостоянках; определены характеристики параметров планируемого развития транспортной инфраструктуры.

Транспортная инфраструктура рассчитана на площадь рассматриваемой территории 4,5 и 6 очередей строительства.

2.2.1. Определение величины въезда и выезда населения и работающих в часы «пик» с распределением по видам транспорта

Прогноз величины въезда и выезда населения и работающих проектируемой территории в часы «пик» с распределением по видам транспорта, выполнен по технико-экономическим показателям, представленным в архитектурно-планировочном разделе.

Проектная численность населения (постоянного и временного) составит 47,5 тыс. чел., работающих (количество мест приложения труда) – 4,7 тыс. чел., посетителей – 7,8 тыс. чел.

Расчеты загрузки видов транспорта выполнены на утренний час «пик» рабочего дня - время наиболее напряженной работы транспортной системы, велись с учетом:

- закономерностей распределения отправления и прибытия жителей и работающих по часам суток рабочего дня, с выделением часов «пик»;
- анализа материалов обследований работы и загрузки видов пассажирского транспорта при въезде и выезде из отдельных периферийных районов, загрузки улично-дорожной сети;
- намеченных мероприятий по развитию улично-дорожной сети и наземного пассажирского транспорта.

Общий въезд пассажиров в утренний час «пик» составит 30% от количества работающих и 10% от количества посетителей на данной территории, из них на индивидуальном транспорте будет приезжать 35%, на наземном пассажирском, включая трамвай – 65%.

Общий выезд пассажиров в утренний час «пик» составит 14% от численности населения данной территории, из них от общего выезда 100% на индивидуальном транспорте будет выезжать 42%, на наземном пассажирском транспорте, включая трамвай – 58%.

Прогноз величины въезда и выезда населения и работающих с распределением по видам транспорта в утренний час «пик» представлен в таблице.

Расчетное количество пассажиров по въезду и выезду на всех видах транспорта составит:

- в утренний час «пик» - **8,6** тыс. чел., из них:

- въезд – 2,2 тыс. чел., в том числе на индивидуальном транспорте 0,8 тыс. чел., на пассажирском транспорте – 1,4 тыс. чел.;

- выезд – 6,4 тыс. чел. в том числе на индивидуальном транспорте 2,7 тыс. чел., на наземном пассажирском транспорте – 3,7 тыс. чел.

Прогноз величины въезда и выезда населения и работающих с распределением по видам транспорта

№ п/п	Виды транспорта	Всего	Тыс. чел. в утренний час «пик»	
			Въезд	Выезд
	Общая загрузка видов транспорта, всего	8,6	2,2	6,4
	В том числе			
1	Индивидуальный транспорт	3,5	0,8	2,7
2	Общественный транспорт	5,1	1,4	3,7

2.2.2. Предложения и мероприятия по развитию магистральной и местной улично-дорожной сети

Улично-дорожная сеть представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения.

При градостроительном проектировании улично-дорожной сети:

- учтены требования действующего законодательства, СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр), Региональных нормативов Самарской области (приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 24 декабря 2014 г. № 526-п), "Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений";

- предусмотрен комплексный подход при формировании системы транспорта, улично-дорожной сети и планировочной структуры населенного пункта;

- обеспечены удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми территориальными зонами населенного пункта, объектами внешнего транспорта, основными районами приложения труда, с объектами грузообразования, хранения и технического обслуживания автомобилей, с зонами отдыха, автомобильными дорогами общего

пользования, а также с другими населенными пунктами муниципальных образований Самарской области.

Формирование сети магистральных улиц районного значения и улиц местного значения предполагается за счет строительства новых направлений при застройке свободных на настоящий момент территорий.

Магистральные улицы районного значения предлагаются к строительству для обеспечения территории пассажирским транспортом в соответствии с нормативными требованиями.

При прохождении магистральных улиц и транзитных дорог предлагается ширина в красных линиях для магистралей городского значения (поселковой дороги) в диапазоне 40,0-80,0 м.

Поперечный профиль магистральных улиц районного значения включает в себя:

- проезжую часть под 4 полосы основного движения в двух направлениях с устройством переходно-скоростных полос в местах примыкания и пересечения с улично-дорожной сетью при необходимости;

- полосы зелени между основной проезжей частью и тротуаром, шириной 2,0 - 6,0 м;

- пешеходные тротуары - 1,5 – 6,0 м.

Проектом предусмотрено обустройство остановочных пунктов УДС. Длина посадочных площадок принята 30 м, ширина – 2,0 – 3,0 м, площадки размещены в заездных карманах. Предусмотрена установка павильонов ожидания. В месте установки павильонов ожидания предусмотрено уширение посадочной площадки до 4,5-5 м.

Улицы предусматривают регулируемый режим движения транспорта - объекты светофорного регулирования расположены на пересечениях с магистральными улицами районного значения.

Местная улично-дорожная сеть

На проектируемой территории предлагается строительство местной улично-дорожной сети – улиц в жилой застройке и в общественных зонах. Местные улицы обеспечивают транспортную связь между административно-офисными зданиями, объектами торгового бытового обслуживания, местами паркинга и выходят на районные улицы и дублирующие проезды магистральных улиц общегородского значения (поселковой дороги). Улицы предусматриваются для движения легкового и обслуживающего транспорта. Грузовое движение – местное, для обслуживания застройки и объектов.

Поперечный профиль улицы местного значения включает в себя:

- проезжую часть – 9,0-15,0м;

- полосы зелени – 2,0 – 5,5 м;

- пешеходные тротуары 1,5 - 4,5 м.

Ширина красных линий составит 21,0 - 25,0 м.

Дополнительные мероприятия по улично-дорожной сети для 6-ой очереди

Мероприятие	Количество	Геометрические параметры
Строительство наземных пешеходных переходов	28	-
Светофорные объекты на пересечениях	9	-
Карманы на остановочных пунктах наземного пассажирского транспорта	6	Длина кармана – 30,0 м Длина отгонов – 2х15,0 м Ширина – 2,0-3,0 м

Расчет плотности улично-дорожной сети

Протяженность магистральной улично-дорожной сети 6-ой очереди застройки составляет 1,7 км, плотность магистральной УДС составляет 2,87 км/кв.км (при нормативной плотности сети магистральных улиц (линий наземного общественного транспорта) – 2,0 км/кв.км). Общая протяженность улично-дорожной сети 6-ой очереди застройки – 2,77 км.

2.2.3. Планировочное решение магистралей

Основными магистралями, обеспечивающими транспортное обслуживание рассматриваемой территории, являются:

- существующая автомобильная дорога общего пользования регионального значения в Самарской области Обход г.Самары 2 категории – Южное шоссе (часть А-300: Самара – Подъем-Михайловка – Большая Черниговка – государственная граница с Казахстаном);

- существующая магистральная улица общего пользования федерального значения А300 – улица Утевская;

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (поселковая дорога).

Проектируемая магистральная улица общегородского значения (поселковая дорога). Проектом планировки предлагается реконструкция магистрали с организацией по ней регулируемого движения транспорта по 2 полосам движения в каждом направлении и на подходах к пересечениям со светофорным регулированием дополнительной полосе для правого поворота.

По центру магистрали предусмотрено обособленное полотно, разделяющее встречные направления движения автотранспорта, для движения маршрутов трамвая.

Остановочные пункты городского наземного пассажирского транспорта (автобусов) запроектированы с заездными карманами вблизи основных пересечений, а также в точках, для

обеспечения нормативных показателей по обслуживанию прилегающей территории маршрутами ГНПТ.

2.2.4. Организация пешеходного движения, размещение внеуличных и наземных пешеходных переходов

Движение пешеходов на рассматриваемой территории будет осуществляться по тротуарам вдоль проектируемых магистральных и местных улиц и по выделенным пешеходным дорожкам на планируемых озелененных территориях.

Для организации движения пешеходов вдоль улиц на рассматриваемой территории поперечными профилями магистралей предусматриваются тротуары шириной 1,5 - 6,0 м. Пешеходные переходы (внеуличные и наземные) организуются на пересечении магистральных улиц, на остановках общественного транспорта, а также по основным направлениям движения пешеходов в зонах застройки на пересечении с проезжими частями магистральных улиц.

Внеуличные пешеходные переходы предусмотрены:

- по автомобильной дороге Южное шоссе, в районе проектируемого многофункционального коммерческого объекта и ледового дворца;

Наземные пешеходные переходы, как указывалось выше, организуются на пересечении магистральных улиц, на остановках общественного транспорта, а также по основным направлениям движения пешеходов в зонах застройки на пересечении с проезжими частями магистральных улиц.

2.2.5. Предложения и мероприятия по развитию наземного пассажирского транспорта и его инфраструктуры

В соответствии с представленным планировочным решением территории с планируемым размещением объектов капитального строительства и развитием улично-дорожной сети предусматривается:

- проектирование и строительство магистралей районного и общегородского значения (поселковой дороги и главных улиц), местной улично-дорожной сети (УДС);
- размещение объектов капитального строительства.

В целях обеспечения транспортного обслуживания населения в рассматриваемом районе, в соответствии со схемой транспортного обслуживания территории и планируемым

размещением объектов капитального строительства, в том числе УДС и внутриквартальных проездов, предусмотрено развитие объектов транспортной инфраструктуры, позволяющее организовать трамвайные и автобусные маршруты.

Для обеспечения работы наземного пассажирского транспорта (НПТ) в рассматриваемом районе предусмотрено обустройство остановочных пунктов на новой УДС в прямом и обратном направлениях. Размер посадочных площадок необходимо принять длиной от 30 м до 40 м, шириной 2 - 3 м, разместив их в заездных карманах. Необходимо установить павильоны ожидания. В месте установки павильонов ожидания предусмотреть уширение посадочной площадки до 5 м.

Остановочные пункты располагаются с учётом размещения планируемой застройки, мест приложения труда, организации УДС с обеспечением нормативных уровней пешеходной доступности от остановок автобусов и коммерческих перевозчиков - 500 м; трамваев – 800 м.

В целях обеспечения безопасного прохода пассажиров к организуемым остановочным пунктам предусмотрено проектирование и строительство внеуличных и наземных пешеходных переходов, месторасположение которых должно быть уточнено в составе соответствующих проектов.

Для обеспечения работы наземного пассажирского транспорта при двустороннем движении желательно принять ширину проезжей части не менее 15 м. Радиусы поворотов на перекрёстках и примыканиях также должны быть не менее 12 м. Радиус въезда с магистральных улиц на улицы местного значения приняты в 8 метров. Радиус въезда на территорию жилых кварталов принят 6 метров – для маневра пожарных машин.

Направления линий перспективных маршрутов сформированы с учётом строительства и реконструкции элементов улично-дорожной сети, ориентации пассажиропотоков к вновь создаваемым объектам городской (поселковой) транспортной инфраструктуры и т.д. На основании анализа предложенного планировочного решения сформированы предложения по организации маршрутов для обеспечения транспортного обслуживания жителей рассматриваемого района, а также посетителей и работающих многофункциональных центров.

Для реализации предложений по организации транспортного обслуживания населения в рассматриваемом районе запроектированы две отстойно-разворотные площадки (ОРП) для организации регулирования и отстоя подвижного состава автобусов и одна ОРП для организации регулирования и отстоя подвижного состава трамваев.

Схема предлагаемого обслуживания рассматриваемой территории наземным пассажирским транспортом, а также предложения по развитию дорожно-транспортной

инфраструктуры приведены на чертеже «Схема организации движения общественного транспорта».

2.2.6. Транспортно-пересадочный узел (4-5 очередь)

Основной целью при проектировании транспортно-пересадочного узла (ТПУ) является обеспечение максимального удобства пассажиров при пересадке с наземных видов транспорта на внеуличный транспорт и обеспечение комфортных условий ожидания пассажиров, и включает размещение фронтов посадки-высадки пассажиров маршрутов наземного общественного транспорта, коммерческих перевозчиков. Помимо этого в составе узла необходимо предусмотреть размещение перехватывающего паркинга для обеспечения пересадки с частного транспорта на городской (поселковый) и коммерческий транспорт.

В предлагаемом проектном решении предусмотрена пересадка между следующими видами транспорта: трамваем, автобусом, коммерческими автобусами, частным автотранспортом и воздушным метро. Для удобства пересадки между различными видами транспорта проектом предусмотрена организация в зоне ТПУ остановочных пунктов всех видов транспорта в максимальном приближении друг к другу, а также предусмотрен наземный пешеходный переход со светофорным регулированием через предлагаемую магистральную улицу общегородского значения.

2.3. Инженерно-техническое обеспечение

Предварительная потребность в энергетических мощностях и инженерных нагрузках проекта «Южный Город».

- Водопотребление – 2 403 куб. м./сут;
- Водоотведение – 2 403 куб. м./сут;
- Электроснабжение – 28 840 800 кВт*ч/год;
- Теплоснабжение – 64 884 420 кВт*ч/кв.м;
- Газоснабжение – 6 008 м.куб/сут;
- Телефонизация – 4 006 номеров.

Водоснабжение

Расчетное водопотребление для многоквартирной застройки принято с удельным водопотреблением на одного человека 200 л/сут, согласно РНПП Самарской области.

Полив не должен производиться артезианской водой, поэтому в расчете хозяйственно-питьевого водопотребления не учитывается. Водопотребление:

- среднесуточное – 2 403 м³;
- максимально-суточное – 2 403 м³;

Источником водоснабжения проектируемой застройки принимается существующая водопроводная насосная станция, расположенная на территории 1-3 очередей застройки проекта «Южный город» Уличная водопроводная сеть проектируется кольцевой из труб ПНД тип «Т».

Схема основных трасс проектируемых водопроводных сетей и сооружений отражена в графическом материале. Конкретная трассировка водопроводных сетей может уточняться на последующих стадиях проектирования.

Существующие сети технического водопровода намечается ликвидировать, а существующие скважины системы технического водопровода затампонировать.

Пожаротушение

Расход на наружное пожаротушение принимается 15 л/сек, согласно Приказу МЧС России от 30.03.2020 N 225 "Об утверждении свода правил СП 8.13130 "Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности". Количество одновременных пожаров – два; время тушения – 3 часа; время восстановления противопожарного запаса воды - 24 часа. Расход воды на наружное пожаротушение составит: $15 \times 3 \times 3600 : 1000 = 162 \text{ м}^3$.

На водопроводной сети в водопроводных колодцах устанавливаются пожарные гидранты со световыми указателями к ним. Пожарные гидранты устанавливаются на расстоянии друг от друга не более 150 метров; тушение пожара производится минимум из двух точек.

Таблица 3.1.

Водопотребление проекта «Южный город»

№ п.п.	Очередь строительства	Общая площадь жилых этажей, S, м.кв.	Численность людей, чел.	Удельные среднесуточные расходы холодной и горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды территорий жилой застройки, литры в сутки на одного человека РНГП Самарской области
1	6	514996	12017	2403400
Итого:		514996	12017	2403400

Водоотведение

Водоотведение принимается на уровне водопотребления без учета расхода воды на пожаротушение. Коэффициент суточной неравномерности принят равным 1,3.

Расчетное водоотведение для многоэтажной застройки принято согласно РНГП Самарской области. При норме водоотведения 200 л/сут.

Отвод бытовых стоков от проектируемых жилых домов и общественной застройки предусматривается в планируемые коллекторы. На северо-западе рассматриваемой территории имеется главная КНС № 2 1-3 очередей проекта «Южный город» для транспортировки бытовых стоков от планируемой территории до существующих очистных сооружений бытовой канализации. Транспортировка хозяйственно-бытовых стоков до существующей КНС № 2 планируется в самотечно-напорном режиме. Канализационная сеть планируются из труб марки ПНД тип «Т» На самотечной канализационной сети в местах присоединения, на углах поворотов и на линейных участках на расстоянии не более 50 метров предусматриваются канализационные колодцы.

Схема проектируемых канализационных сетей и сооружений отражена в графическом материале.

Размещение сооружений, трассировка сетей, конкретный диаметр труб уточняются на последующих стадиях проектирования.

Таблица 3.2.

Водоотведение проекта «Южный город»

№ п.п.	Очередь строительства	Общая площадь жилых этажей, S, м.кв.	Численность людей, чел.	Удельные среднесуточные расходы холодной и горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды территорий жилой застройки, литры в сутки на одного человека РНГП Самарской области
1	6	514996	12017	2403400
Итого:		514996	12017	2403400

Электроснабжение

Обеспечение электроэнергией рассматриваемой территории планируется от планируемого питающего центра 110/10 кВ «ЮГ» ориентировочной установленной мощностью 3х63МВт.

В таблице 3.3. представлен расчет электрических нагрузок. Максимальные электрические нагрузки потребителей определены по РНПП Самарской области.

Удельные показатели включают нагрузки электрических плит для приготовления пищи в жилых домах, насосов систем отопления, горячего водоснабжения и подкачки воды, установленных в тепловых пунктах, лифтов, слаботочных устройств и мелкого силового оборудования, а так же наружного освещения территории микрорайона.

Таблица 3.3.

Расчет электрических нагрузок объектов проекта «Южный город»

№ п.п.	Очередь строительства	Общая площадь жилых этажей, S, м.кв.	Численность людей, чел.	Электропотребление, кВт ч/год на 1 чел., РНПП Самарской области
1	6	514996	12017	28840800
Итого:		514996	12017	28840800

Прочие потребители приняты в расчёт как неучтённые расходы – 10% от нагрузки жилых и общественных зданий.

Электрическая нагрузка в целом по планируемой территории определена с учетом коэффициентов несовпадения максимумов смешанной нагрузки, принятых на основании данных таблицы 6.13 СП 31-11- 2003 «Проектирование и монтаж электроустановок в жилых и общественных зданиях».

Для распределения электрической энергии проектом намечено размещение 3 распределительных трансформаторных подстанций.

Единичная мощность трансформаторов, конкретное размещение трансформаторных подстанций, точка присоединения и схема электроснабжения в целом уточняются техническими условиями», которые необходимо получить при разработке проектной и рабочей документации.

Теплоснабжение

Тепловые нагрузки жилых домов и объектов общественного назначения рассчитаны по удельным показателям максимальной тепловой нагрузки, представляющими собой удельный расход тепла на 1 м³ здания по наружному обмеру.

Отопительные характеристики приняты на основании РНПП Самарской области.

Таблица 3.4.

Расчет тепловых нагрузок объектов проекта «Южный город»

№ п.п.	Очередь строительства	Общая площадь, S, м.кв.	Численность людей, чел.	Удельный расход тепловой энергии системой отопления здания, кВт ч/кв.м., за отопительный период РНПП Самарской области
1	6	514996	12017	64884420
Итого:		514996	12017	64884420

Теплоснабжение многоквартирной застройки предусматривается централизованно от газовой котельной в районе села Лопатино. Теплоснабжение объектов социальной инфраструктуры предусмотрено от собственных котельных.

Для ледового дворца и горнолыжного комплекса предусматриваются собственные котельные на газовом топливе.

Трассировка тепловых сетей, параметры оборудования и схема теплоснабжения уточняются на последующих стадиях проектирования. Для обеспечения теплом планируемой территории (4-6 очереди) потребуется строительство около 10 котельных.

Газоснабжение

Расчет часового расхода газа, необходимого для обеспечения теплом потребителей планируемой застройки, а так же необходимый на нужды пищевого приготовления.

Таблица 3.5.

Расчет часового расхода газа проекта «Южный город»

№ п.п.	Очередь строительства	Общая площадь, S, м.кв.	Численность людей, чел.	Среднесуточные показатели потребления газа, кубические метры в сутки РНГП Самарской области
1	6	514996	12017	6 008
Итого:		514996	12017	6 008

Газоснабжение рассматриваемой территории планируется от реконструируемой ГРС в районе села Лопатино, для чего к планируемой территории планируется распределительный газопровод высокого давления Ду=560 мм.

На планируемой территории намечается прокладка газопроводов низкого и среднего давления не только для теплоснабжения планируемой территории, а так же для нужд пищевого приготовления.

Существующие газопроводы, попадающие под строительство жилой и общественной застройки намечается переложить.

Трассировка газопроводов может уточняться на последующих стадиях проектирования.

Дождевая канализация

По водосборным бассейнам намечены главные коллекторы и сеть водостоков, проходящих вдоль микрорайонов в пределах красных линий.

Транспортировку стоков дождевой канализации намечается осуществлять на 3 планируемых очистных сооружения дождевой канализации

Очистные сооружения запланированы в местах максимального понижения рельефа для обеспечения безнапорной транспортировки поверхностного тока.

Для отвода стока с территории зоопарка предусматриваются отдельные очистные сооружения на севере территории.

Строительство самотечной сети дождевой канализации рекомендуется выполнить из железобетонных безнапорных раструбных труб по ГОСТ 6482-88 (дождеприемные ветки). Железобетонные трубы необходимо принять в битумной гидроизоляции: грунтовка раствором битума марки М-IV в бензине, горячий битум за 2 раза.

Глубина заложения проектируемой самотечной сети от 2,00 до 5,10 м (назначена с учетом глубины промерзания, отметок лотков существующих сетей, а также с учетом необходимости обеспечения пересечения с другими коммуникациями).

Слаботочные сети

Вдоль юго-западной границы рассматриваемой территории проходят существующие линии связи. Проектом планировки, возможна перекладка данных линий связи вдоль планируемого проезда.

Расчет емкости телефонной сети планируемой территории приведен в таблице 3.6.

Таблица 3.6.

Расчет емкости телефонной сети жилого застройки проекта «Южный город»

№ п.п.	Очередь строительства	Общая площадь, S, м.кв.	Численность людей, чел.	Сети связи (кол.аб.)
1	6	514996	12017	4006
Итого:		514996	12017	4006

Емкость телефонной сети определена исходя из расчета: один телефон на одну квартиру, административное помещение плюс 20 % эксплуатационный резерв.

Число таксофонов принято в объеме не менее 0,5 % от емкости проектируемой сети в соответствии с нормами технологического проектирования «Городские и сельские телефонные сети» РД 45.120-2000 НТП 112-200.

Телефонизация

Из таблицы 3.6. видно, что емкость телефонной сети планируемой территории ориентировочно составит 4006 номеров.

Проектом предлагается строительство внутриквартальной телефонной кабельной канализации связи (ККС) для прокладки в ней комплекса слаботочных систем (КСС).

В административных помещениях жилого квартала планируется телекоммуникационный узел, от которого предусматривается обеспечение планируемой застройки телефонной связью и доступом в интернет.

Телефонная канализация выполняется полиэтиленовыми трубами ПНД/ПВД $d_{вн} = 100$ мм, соединенными между собой полиэтиленовыми муфтами МПТ-1, резервные отверстия закрываются полиэтиленовыми пробками ПКП-1.

В соответствии с ОСТН 600-93 глубина канализационного канала принята не менее 0,7 м, ширина траншеи 0,65 м, расстояние между трубами 20-25 мм.

Мобильная связь

Динамично развивается сотовая связь, как удобный и высококачественный вид связи. Услуги мобильной сотовой связи жителям поселка предоставляют ведущие операторы таких компаний, как:

- ОАО «МТС»;
- ОАО «Мегафон»;
- ОАО «Вымпел-Ком», торговая марка «Билайн».

**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛ.,
ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

Владельцам сотовых телефонов открыт широкий национальный и международный роуминг с более 80 странами мира.

Радиофикация и Телевидение

Радиофикацию планируемых жилых микрорайонов предлагается осуществить с использованием эфирного радиовещания. С целью приема эфира предлагается обеспечить объекты нового строительства радиоприемниками типа «Вестник» с приемом информации ГОЧС и других аварийных служб на частоте 102,8 FM. Количество радиоприемников определяется расчетом необходимого количества радиоточек. Марка и завод-изготовитель радиоприемников уточняются на последующих стадиях проектирования.

Для оповещения населения по сигналам ГО и ЧС на крышах домов предлагается установить громкоговорители ГРД – 10.

Сбор и вывоз ТБО

Накопления бытовых отходов, согласно нормативам РНГП Самарской области, составят 2 703 825 кг/год.

Таблица 3.7.

**Объемы работ по развитию инженерной инфраструктуры 6 очереди
застройки жилого района «Южный город».**

№№	Наименование	Единица измерения	Показатели	
			минимально необходимый	максимальный
1	Водопровод хозяйственно-питьевой	пм	2527	5 190
3	Кабельная линия 10кВ	пм	3549	5 780
4	Линия контактной сети трамвая 0,6 кВ	пм	1000	1 000
5	Хозяйственно-бытовая канализация	пм	1777	5 340
6	Газопровод среднего давления	пм	2138	5 750
7	Дождевая канализация	пм	3224	5 030
8	Линия связи	пм	2899	5 610

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ НА ОБЪЕКТ
«ТЕРРИТОРИЯ 6-Й ОЧЕРЕДИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЮЖНЫЙ ГОРОД», РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
САМАРСКАЯ ОБЛ., ВОЛЖСКИЙ Р-Н, «МСПП РУБЕЖНОЕ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЮЖНЫЙ ГОРОД»
С МАТЕРИАЛАМИ ПО ИХ ОБОСНОВАНИЮ**

Графические материалы

к материалам по обоснованию проекта планировки