Жилая территория рассчитана по трем коэффициентам плотности застройки жилой территории в зависимости от градостроительной ценности отдельных микрорайонов:

2А, 2Б, 2В микрорайоны и 12 квартал 4 микрорайона – 3,2

9 квартал 3 микрорайона – 2,6

10 квартал 3 микрорайона, 14 квартал 4 микрорайона, 5А и 5Б микрорайоны – 1,4 (таблица 5.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области). При застройке жилых территорий предоставляется возможность реализовать заявленные показатели, но при этом должны быть соблюдены нормативные требования, санитарно-гигиенические нормы. Так как согласно примечанию 1 к таблице 5.3 Нормативов «коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (микрорайона) (брутто)», а размещение участков детских садов и школ носит частично компенсационный характер и отводы уже произведены, расчет производился по жилым территориям всего жилого района, с проведением компенсационных перераспределений плотностей по территориям.

Расчет производился с учетом следующих показателей Генерального плана и последних статистических данных о демографическом составе населения г.о. Самара:

-принята жилищная обеспеченность 25 квадратных метров общей площади квартир на человека,

-потребность в общеобразовательных школах принята 85 мест на 1000 жителей,

-детских садов – 41 место на 1000 жителей.

Проектом планировки территории в границах проектирования предлагается разместить 1402,004тыс. м2общей площади зданий и сооружений, в том числе: 1050,479 тыс. м2общей площади жилья.

Технико-экономические показатели развития территории кварталов.

Микрорайон 2А

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 3 | 3,23 | - | 60,13 | 54,113 | 2,2 | 2,2 | - | - |
| 4 | 2,62 | - | 64,55 | 58,093 | 2,32 | 2,32 |  |  |
| Всего | 5,85 |  | 124,68 | 112,206 | 4,52 | 4,52 |  |  |

Примечание:

Для обслуживания населения данного микрорайона предусмотрено 115 мест в дошкольном учреждении и общеобразовательная школа на 1000 мест, которая рассчитана на обслуживание и населения 2В микрорайона. Кроме того в данном микрорайоне предусмотрено размещение муниципальной поликлиники на 250 посещений в смену, отделение почтовой связи II категории на 575 м2 общей площади.

Микрорайон 2Б

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. Тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 7 | 6,26 | - | 152,19 | 136,97 | 5,4 | 5,4 | д/с 240 | 8400 |
| Всего | 6,26 |  | 152,19 | 136,97 | 5,4 | 5,4 | 240 | 8400 |

Примечание:

Для обслуживания населения данного микрорайона предусмотрено 240 мест в дошкольном учреждении. 508 мест требуется в общеобразовательной школе 2А и 4 микрорайонов.

Кроме того предусмотрено размещение отделения сберегательного банка на 3 операционных места.

Микрорайон 2В

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. Тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 8 | 6,92 | 0,316 | 168,805 | 151,925 | 5,9 | 5,9 | д/с 240 | 8400 |
| Всего | 6,92 | 0,316 | 168,805 | 151,925 | 5,9 | 5,9 | 240 | 8400 |

Примечание:

Для обслуживания населения данного микрорайона предусмотрено 240 мест в дошкольном учреждении. 508 мест требуется в общеобразовательной школе 2А микрорайона.

Кроме того предусмотрено размещение отделения связи и отделения сберегательного банка на 3 операционных места.

Микрорайон 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. Тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 9 | 5,89 | - | 143,013 | 128,712 | 6,0 | 6,0 | д/с 240 | 8400 |
| 10 | 12,7 | - | 163,98 | 147,586 | 5,8 | 5,8 | д/с 240  шк.1000 и  шк.600 | 8400  14500 |
| Всего | 18,59 | - | 306,99 | 276,298 | 11,8 | 11,8 | 240  1600 | 31300 |

Примечание:

Для обслуживания населения данного микрорайона предусмотрено 240 мест в дошкольном учреждении. Общеобразовательный комплекс на территории 10 квартала состоит из двух школьных зданий: на 1000 и 600 мест. Территория комплекса должна быть увеличена до 4,5 га за счет использования прилегающих земель общего пользования за пределами отведенной под жилой район территории.

Кроме того предусмотрено размещение помещения городской массовой библиотеки и отделения сберегательного банка на 3 операционных места.

Микрорайон 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. Тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 12 | 5,14 | - | 145,63 | 131,071 | 5,15 | 5,15 | д/с 240 | 8400 |
| 14 | 3,69 | - | 45,68 | 41,109 | 1,62 | 1,62 | д/с 50  шк.1000 | 1750  25000 |
| Всего | 8,83 | - | 191,31 | 172,18 | 6,77 | 6,77 | 290  1000 | 35150 |

Примечание:

Для обслуживания населения данного микрорайона предусмотрено 290 мест в двух дошкольных учреждениях. Территория общеобразовательной школы на 1000 мест в 14 квартале должна быть увеличена до 2,5 га за счет использования прилегающих земель, попадающих в санитарно-защитную зону ГОС, но находящихся в границах отведенной под жилой район территории, для размещения спортивных площадок. Кроме того предусмотрено размещение отделения связи и отделения сберегательного банка на 3 операционных места.

Микрорайон 5А

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. Тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 15 | 9,3 | - | 132,507 | 119,256 | 4,2 | 4,2 | д/с 240 | 8400 |
| Всего | 9,3 | - | 132,507 | 119,256 | 4,2 | 4,2 | 240 | 8400 |

Примечание:

Для обслуживания населения данного микрорайона и прилегающего к нему 5Б микрорайона предусмотрено размещение приемного пункта химчистки и прачечной, а также отделения сберегательного банка на 3 операционных места.

Микрорайон 5Б

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квар-талов | Площадь территории квартала, га | в том числе: площадь территории обществен-но-деловой застройки, га | Общая площадь  жилой застройки, тыс.кв.м | в том числе: | | Население тыс.чел | ***Общеобразовательные школы*** и дошкольные учреждения | |
| Общая площадь жилья. Тыс.кв.м | Общая площадь встроенных нежилых помещений  тыс.кв.м | Мощность, место | Площадь участка кв.м |
| 17 | 3,77 | - | 40,041 | 36,037 | 1,4 | 1,416 |  |  |
| 18 | 4,77 | - | 50,67 | 45,6 | 1,8 | 1,792 | д/с 115 | 4025 |
| Всего | 8,54 | - | 90,711 | 81,637 | 3,2 | 3,208 | 115 | 4025 |

***-******Новое строительство***

Проектом предлагается разместить 1167,2 тысяч м2общей площади новых жилых зданий, в том числе: 1050,5 тысяч м2общей площади квартир и 41,79 тысяч м2общей площади встроенных нежилых помещений. Нежилые помещения предусмотрены для размещения учреждений и предприятий повседневного обслуживания проживающего населения и необходимых административных помещений, многоэтажных парковок автотранспорта. Кроме того, под зданиями или под внутридворовыми территориями предусмотрены подземные парковки автотранспорта (они не влияют на плотность застройки и не учтены расчетом).

Уровень комфортности жилищ будет определен рабочим проектированием, и будет определяться предоставляемыми услугами и уровнем комфортности проживания как внутри здания, так и на придомовой территории.

Средний коэффициент плотности застройки – 2,1. Она рассчитана исходя из площади жилых территорий жилого района за вычетом территорий торговых, общественно-деловых, коммунальных объектов городского и районного значения.

**-** **Баланс проектного использования территории.**

Таблица № 10.

|  |  |
| --- | --- |
| Тип градостроительного  назначения участков | Доля участков  различного типа  в га от площади проектируемой территории |
| Общая площадь в границах отведенной территории, га | 113,0 |
| Функциональное зонирование |  |
| в том числе территории: |  |
| Жилых зон | 64,29 |
| Общественно-деловых зон | 5,34 |
| Коммунальных зон | 3,13 |
| Зон инженерной и транспортной инфраструктур | 10,87 |
| Средний коэффициент плотности застройки  жилой зоны | 2,1 |

Объекты культурно-бытового обслуживания определены расчетом. Система обслуживания территории формируется с целью комплексного обслуживания населения. Объекты обслуживания населения организуются как встроенные и встроено-пристроенные в первые и цокольные этажи жилых домов, так и отдельностоящие. Отдельностоящими являются здания детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, торгово-офисных центров, спортивно-оздоровительных комплексов, базы ПЖРТ, пожарное депо, станция скорой помощи и больничный комплекс. Все необходимые по расчету развлекательные учреждения (клуб, танцзал, кинотеатр) и один приемный пункт химчистки и прачечной размещаются в торгово-развлекательном центре на территории 6 квартала 4 микрорайона.

***1 Обоснование задач развития системы обслуживания населения.***

Основной целью при организации системы обслуживания населения является создание комплексной структуры, позволяющей удовлетворить основные нужды проживающего там населения. Кроме того, для удобства жителей объекты повседневного обслуживания должны быть максимально приближены к потребителю.

При организации социальной инфраструктуры застройки принята многоступенчатая система обслуживания жителей. На территории кварталов размещены учреждения повседневного обслуживания, вдоль магистрали районного значения (кварталы 4 и 5) - объекты жилого района.

Предлагаемые учреждения обслуживания расположены в нормативном радиусе доступности, их емкость рассчитана согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Самарской области.

Для проектируемого населения согласно п.п. 11.2.3, 11.9.1 Региональным нормативам градостроительного проектирования Самарской области необходимо предусмотреть гаражей и открытых стоянок для постоянного хранения автотранспорта не менее–

300\*0,9\*42,0=11340 машино-мест.

* 300 маш-мест на тысячу жителей - обеспечение населения города легковым автотранспортом;
* 0,9 - коэффициент обеспечения гаражами и открытыми стоянками;
* 42,0 - проектируемое население, тысяч человек.

В квартале №16 предусмотрено размещение многоэтажных гаражей для жителей 3, 4, 5А и 5Б микрорайонов в нормативной пешеходной доступности (до 800 метров). В строящемся и проектируемом кварталах 2А микрорайона предусмотрены подземные гаражи на 120 машиномест.

При проектировании жилой застройки максимально должно быть использовано подземное пространство для решения вопроса обеспечения жителей местами хранения автотранспорта, а также строительство многоэтажных паркингов с использованием новых технологий складирования автотранспорта.

Показатели нормативной потребности в местах хранения легковых автомобилей поквартально приведены на «Схеме организации улично-дорожной сети и схеме движения общественного пассажирского транспорта».

По нормам (п.п. 11.2.3, 11.9.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области) необходимо предусмотреть открытые стоянки для временного хранения расчетного парка легковых автомашин на 300\*0,7\*42,0\*0,25= 2205 маш-мест. Допускается предусматривать стоянки для временного и постоянного хранения автотранспорта в пределах улиц и дорог, граничащих с кварталом, кроме того, ширина проездов позволяет производить парковку автомобилей вдоль бордюра.

На территории жилого района и кварталов следует предусматривать места для хранения автомобилей в подземных гаражах не менее 25\*42,0=1050 машино-мест (п. 11.9.2 Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области).

Расчет обеспеченности существующего населения учреждениями обслуживания

на население 42,0 тыс.человек.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  учреждений | Единица  измерения | Норма на 1000 жителей | Нормативная | |
| Емкость учреждений обслуживания | Территория участка, м2 |
| Дошкольные учреждения | место | 41 | 1722 | 4,5 га |
| Дошкольные учреждения других форм собственности | место | ⎯ | ⎯ | ⎯ |
| Общеобразовательные учреждения | место | 85 | 3570 | 5,7 |
| Магазины продовольственных товаров | м2  торговой площади | 100(70) | 4200  (2940) | ⎯ |
| Магазины непродовольственных товаров | м2  торговой  площади | 180(30) | 7560  (1260) | ⎯ |
| Предприятия питания | место | 40(8) | 1680(336) | ⎯ |
| Предприятия бытового обслуживания | рабочее место | 9(2) | 378(84) | ⎯ |
| Приемный пункт химчистки | объект | ⎯ | 2 | ⎯ |
| Приемный пункт прачечной | объект | ⎯ | 2 | ⎯ |
| Бани | место | 3 | 126 | 0,2-0,4 га на объект |
| Стационары всех типов | койка | По заданию на проекти-рование | 50 | ⎯ |
| Поликлиники муниципальные | посещений в смену | 1100 | ⎯ |
| Аптеки | объект | ⎯ | ⎯ |
| Поликлиники других форм собственности | посещений в смену | ⎯ | ⎯ | ⎯ |
| Раздаточные пункты молоч-ных кухонь | м2 общей площади на 1 ребенка | 0,3  встро-енные | 12,6 | ⎯ |
| Подстанция скорой медицин-ской помощи | объект | 1  на 10000 чел. | 1  (5 автомобилей) | 0,05 га |
| Физкультурно-спортивные сооружения | га  территория | 0,7-0,9  на 1000 чел. | ⎯ | 33,6 |

Продолжение таблицы №

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  учреждений | Единица  измерения | Норма на 1000 жителей | Нормативная | |
| Емкость учреждений обслуживания | Территория участка, м2 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне | м2 общей площади | 70-80 | 3150 | ⎯ |
| Бассейны | м2 зеркала воды | 9-11 | 420 | ⎯ |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Помещения для досуга и любительской деятельности | м2 площади пола | 50-60 | 2310 | По заданию на проекти-рование |
| Танцевальные залы | место | 3 | 126 |
| Клубы | посети-тельское место | 32 | 1344 |
| Кинотеатры | место | 6 | 252 |
| Городские массовые библиотеки | тысяч единиц хранения | 4 | 168 |
| читатель-ское место | 2 | 84 |
| Предприятия связи | объект | ВНТП 311-98 | 2 | ⎯ |
| Отделения и филиалы сберегательного банка России | опера-ционное место | 1 на 3 тыс.чел. | 14 | ⎯ |
| Жилищно-эксплуатационные организации | 1 объект на территорию с населением  до 20 тыс.чел. | | 2 | ⎯ |
| Пожарное депо | По заданию на проекти-рование | | 1 | 1 га |

Примечание:

* Территория торговых предприятий, объектов общественного питания и бытового обслуживания, приемных пунктов не указывается, так как основная масса учреждений встроены в жилые дома, что затрудняет выделение земельного участка под конкретный объект.
* Приемные пункты химчистки и прачечной размещены на площадях предприятий бытового обслуживания.