



## ТОЛЬЯТТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

### Р Е Ш Е Н И Е

Город Тольятти, Самарской области

10.07.96 № 262

#### О Правилах застройки г. Тольятти

В целях реализации Генерального плана развития г.Тольятти на период до 2000 года, утвержденного решением городского Совета народных депутатов № 227 от 21.10.93г., укрепления градостроительной дисциплины городская Дума

р е ш и л а:

1. Утвердить Правила застройки г.Тольятти (Приложение № 1).
2. Предложить рабочей группе (г-н Кожухов В.И.) продолжить работу по совершенствованию Правил застройки г.Тольятти с учетом замечаний и предложений депутатов и специалистов с последующим утверждением внесенных изменений городской Думой.
3. Установить, что Правила застройки г.Тольятти обязательны для всех предприятий, учреждений и общественных организаций независимо от форм собственности, а также для всех физических лиц, осуществляющих проектирование и строительство в пределах городской черты.
4. Администрации города (г-н Уткин Н.Д.):
  - 4.1. Разработать и принять постановление "О введении экономической ответственности за нарушения сроков проектирования, строительства и реконструкции объектов в городе".
  - 4.2. Разработать и представить на утверждение городской Думы проекты детальной планировки наиболее общественнозначимых территориальных образований в городе.
  - 4.3. Завершить работу по оформлению западной границы Автозаводского района г.Тольятти в установленном законом порядке.
  - 4.4. Опубликовать Правила застройки г.Тольятти в средствах массовой информации.
5. Установить, что настоящие Правила вступают в действие со дня опубликования решения городской Думы.
6. Контроль за выполнением решения возложить на постоянную комиссию по градостроительству, экологии и землепользованию (г-н Иглин В.Б.).

Мэр города

Спикер

С.Ф.Жилкин

А.Н.Дроботов

Приложение № 1  
к решению городской Думы  
№ 262 от 10.07.96

**ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила застройки г.Тольятти (далее - Правила) устанавливают обязанности и ответственность участников (субъектов) градостроительной деятельности, а также предназначены для регулирования отношений и разрешения споров между субъектами градостроительной деятельности в г.Тольятти.

1.2. Настоящие Правила разработаны в соответствии с законодательными и нормативными актами Российской Федерации, государственных органов Самарской области и органов местного самоуправления г.Тольятти.

1.2.1. Основными положениями настоящих Правил являются:

а) Развитие и совершенствование отраслей социально-культурного комплекса в целях улучшения условий труда, быта и отдыха населения.

б) Улучшение общей экологической обстановки.

в) Повышение рациональности использования территории, эффективности капитальных вложений, сокращение сроков и улучшение качества проектирования и строительства.

г) Сохранение, комплексное развитие и реконструкция исторически сложившихся районов, реставрация и восстановление памятников истории и культуры в соответствии с Законом РФ "Об охране и использовании памятников истории и культуры".

1.2.2. Основными задачами Правил являются:

а) Реализация проектов детальной планировки и застройки районов города в соответствии с утвержденным генпланом и перспективным планом развития города.

б) Укрепление градостроительной дисциплины в использовании и застройке территории.

в) Упорядочение оформления разрешительной документации на проектирование и строительство.

1.3. Регулирование вопросов градостроительной деятельности в г.Тольятти осуществляется на основании действующих государственных законов, стандартов, строительных норм и правил (Приложение А). При соответствующем обосновании допускается уточнение нормативных требований по согласованию с администрацией Самарской области, Главным управлением архитектуры и градостроительства г.Тольятти, органами Государственного архитектурно-строительного надзора и охраны природы, противопожарной инспекции и санитарно-эпидемиологической службы.

1.4. На основании градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке (Приложение Б), и в соответствии с настоящими Правилами администрация г.Тольятти осуществляет регулирование вопросов землеустройства и землепользования, изменение размеров и границ земельных участков и другой недвижимости; объявляет зоны отчуждения земельных участков, имущества и иной недвижимости в интересах общества; создает необходимый резерв земельных участков, подготовленных для застройки; обеспечивает своевременное строительство систем инженерных и транспортных коммуникаций и сооружений; содействует страхованию селитебных территорий от риска причинения экологического ущерба деятельностью промышленных, транспортных, энергетических, высокочастотных и иных объектов.

1.5. Застройка и благоустройство г.Тольятти регулируется следующими основными взаимосвязанными градостроительными документами:

- Генеральным планом города (утвержден решением сессии Городского Совета от 21 октября 1993 года N 227), который является основным юридическим документом. В обязательную (утверждаемую) часть генерального плана входят:

- оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС);

- функциональное зонирование территории;

- строительное зонирование территории по этажности и плотности застройки;

- распределение земель по видам собственности.

Кроме того в генеральном плане рассматриваются принципиальные решения по размещению объектов общегородского значения, транспортному обслуживанию, инженерному оборудованию и благоустройству, защите территории от опасных техногенных и природных процессов, охране природы, окружающей среды и историко-культурного наследия, очередности освоения территорий;

- Проектами детальной планировки отдельных частей города, которые являются юридическими документами, утверждаемыми городской Думой. В обязательную (утверждаемую) часть проекта детальной планировки входят:

- ОВОС;

- разбивочный чертеж (акт) красных и других линий регулирования застройки;

- поперечные профили улиц и магистралей;

- функциональное и строительное зонирование территории, уточняющее решения генерального плана города;
- размещение объектов социального обслуживания населения;
- размещение системы внемикрорайонных инженерных коммуникаций;
- мероприятия по инженерной подготовке территории;
- распределение землепользований по видам собственности.

Кроме того в проекте детальной планировки разрабатываются предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки района с указанием назначений и этажности зданий, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, других участков особой градостроительной значимости.

- Проектами застройки, утверждаемыми заказчиком, которые разрабатываются на территорию новых или реконструируемых районов (кварталов) жилой застройки, групп жилых и общественных зданий, научно-исследовательских, учебных, медицинских, рекреационных, спортивных и других градостроительных, архитектурных и ландшафтных комплексов и ансамблей (Приложение Д). Проект застройки определяет:

- композиционное решение застройки
- типы зданий и сооружений
- очередность их строительства или реконструкции
- функциональное использование отдельных участков
- инженерное оборудование, инженерную подготовку и благоустройство территории
- организацию транспортного обслуживания и пешеходного движения
- порядок организации строительства.

- Комплексной схемой развития всех видов городского пассажирского транспорта и организации дорожного движения, утверждаемой городской администрацией;

- Генеральными схемами отдельных систем инженерного оборудования территории города (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, связи, санитарной очистки территории и др.), утверждаемыми городской администрацией по представлению соответствующих городских служб и по согласованию с ГУАиГ г.Тольятти;

- Комплексной схемой архитектурно-художественного оформления города.

1.6. Утвержденная в установленном порядке градостроительная документация обязательна для исполнения всеми участниками (субъектами) градостроительной деятельности. Нарушение должностным лицом градостроительной документации, сроков оформления и выдачи разрешительной документации, отказ от организации разработки и от согласования проектно-сметной документации, необоснованное изменение места расположения и вида функционального использования объекта, а равно действия граждан и юридических лиц, связанные с созданием препятствий для осуществления проектно-изыскательских и других работ на участке запланированного строительства является административным правонарушением в сфере градостроительной деятельности.

Внесение изменений в градостроительную документацию осуществляется только с разрешения утвердившего ее органа.

1.7. Настоящие Правила распространяются на территорию г.Тольятти в пределах городской черты, а также на населенные пункты и территории, переданные в административное подчинение городской администрации.

1.8. Мониторинг (слежение) и контроль за градостроительной деятельностью на территории г.Тольятти осуществляется на основе городского территориального кадастра городской администрацией и ГУАиГ г.Тольятти. Ведение городского территориального кадастра осуществляется ГУАиГ г.Тольятти во взаимодействии с городскими и региональными службами и организациями в порядке, утвержденном городской администрацией.

1.9. Граждане и юридические лица вправе обжаловать, в т.ч. в суде, действия городской администрации и других субъектов градостроительной деятельности в случаях нарушения ими

утвержденной градостроительной документации, которые приводят к невыполнению запланированных улучшений или к ухудшению условий жизнедеятельности.

1.10. Юридические и должностные лица, граждане несут дисциплинарную, административную, а в случаях, предусмотренных законодательством, уголовную ответственность за нарушение земельного и градостроительного законодательства, а также за правонарушения в области строительства, охраны природы и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, других нормативных актов Российской Федерации, Самарской области и органов местного самоуправления г.Тольятти.

1.11. Граждане, их объединения, общественные и другие организации, учреждения, предприятия, иные юридические лица, а также иностранные физические и юридические лица имеют право на:

строительство на отведенном или приобретенном земельном участке жилых домов, других объектов, отвечающих действующим нормативам и утвержденной градостроительной документации;

участие в обсуждении градостроительных проектов до их утверждения, а также разработка альтернативных проектов;

независимую экспертизу, в том числе техническую и экологическую, градостроительных объектов.

## 2. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

2.1. Территория г. Тольятти с учетом преимущественного функционального использования подразделяется на :

### СЕЛИТЕБНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Микрорайоны и жилые кварталы, в том числе:
  - зона многоэтажной застройки
  - зона усадебной застройки
2. Участки учреждений и предприятий обслуживания внемикрорайонного значения
3. Зеленые насаждения общего пользования (кроме внутриквартальных)
4. Улицы, дороги, проезды, площадки, автостоянки

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

5. Промышленные и коммунально-складские зоны
6. Территории железной дороги в полосах отвода.
7. Автодороги
8. Территории водного транспорта
9. Кладбища, очистные сооружения, водозаборы

### ЛАНДШАФТНО - РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

10. Питомники
11. Городские леса и лесопарки
12. Территории сельскохозяйственного использования
13. Садовые участки, огороды, подсобные хозяйства
14. Водные пространства

На селитебных территориях с учетом соотношения жилых и нежилых объектов могут предусматриваться подзоны :

- исключительно жилой застройки ( допускается размещение только необходимых объектов обслуживания, индивидуальных гаражей, стоянок и площадок ) ;
- преимущественно жилой застройки ( допускается размещение всех объектов, т.е. культовых, медицинских и спортивных учреждений, гаражей и АЭС для легковых автомобилей, а также небольших производственных мастерских, не оказывающих вредного влияния на окружающую среду ) ;
- специализированной общественной застройки целевого назначения и определенного вида использования.

На селитебных территориях допускается размещение научно-исследовательских учреждений и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, а также не требующих устройства железнодорожных путей.

2.2. В санитарно-защитных зонах г. Тольятти не допускается размещать:

- жилые здания,
- детсады,
- школы,
- учреждения здравоохранения и отдыха,
- спортивные сооружения,
- сады, парки,
- коллективные сады и огороды (дачные участки).

2.3. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и др. мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающих к предприятию загрязненных территориях, включая устройство санитарно-защитных зон и переселение населения осуществляются за счет юридических и физических лиц, виновных в загрязнении окружающей среды.

2.4. Вдоль судоходного канала, шлюзов и других гидротехнических судопропускных сооружений с каждой стороны следует предусматривать свободную от застройки полосу шириной не менее 80 м, используемую под озеленение и дорогу местного значения.

### 3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗОНЫ

3.1. Настоящими Правилами предусматривается на период действия генерального плана подразделение территории г. Тольятти на строительные зоны, в которых устанавливается один из следующих режимов застройки:

- сохранения существующего фонда;
- реконструкции и модернизации существующего фонда;
- изменения вида использования (назначения) существующего фонда, земельного участка, иной недвижимости;
- нового строительства;
- освоения территории;
- режимного строительства.

3.2. Строительные зоны регламентируют вид и характер градостроительной деятельности в границах территорий, группы кварталов, квартала или части квартала, а также отдельного земельного участка или группы земельных участков вне зависимости от вида их функционального использования и формы собственности.

3.3. В зонах сохранения существующего фонда предусматривается:

Капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений; переоборудование и приспособление зданий и их частей (в т. ч. первых этажей) под объекты предпринимательской деятельности с согласия органа территориального общественного самоуправления и владельца, а также выборочное строительство объектов культурно-бытового назначения, благоустройство и озеленение территории.

3.4. В зонах реконструкции и модернизации сложившейся застройки

**РАЗРЕШАЕТСЯ** : изменение границ домовладений: замена сложившейся застройки; выборочное строительство новых зданий (доуплотнение), надстройка, пристройка, капитальный ремонт зданий; переоборудование помещений, строительство объектов подземного хозяйства (в т.ч. методом проходческого щита).

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ** : изменение вида использования земельного участка

Режим зоны реконструкции и модернизации сложившейся застройки предусматривается для следующих кварталов и земельных участков г. Тольятти:

1. Автозаводский район
2. Пос. Приморский.
3. пос. Русская Борковка.

#### Центральный район

1. Квартал N 88а (в границах улиц Мира-Ушакова-Ставропольская).
2. Кварталы NN 87а, 86, 53, 49 (в границах улиц Комсомольская-Садовая-Ставропольская-Дм.Ульянова).
3. Кварталы NN 87, 52, 50, 44-42, 85-43, 51-51а, 85а (в границах улиц Маркса-Комсомольская).
4. Участок в границах улиц 50 лет Октября-Ленина-Горького-Маркса (кварталы NN 100, 9а, 9, 84, 83, 83б, 103, 100а).
5. Участок в границах улиц Горького-Ленина-Молодежный бульвар - Маркса (кварталы NN 11, 10-8а, 6, 13, 12).
6. Участок в границах улиц 50 лет Октября-Победы-Чапаева-Самарская (кварталы NN 104, 112, 110-109, 106-107-108, 1а-16, 1-17, 5а, 4а, 8Зв).
7. Участок в границах улиц Л-Толстого-Ленина-50 лет Октября-Автозаводское шоссе (кварталы NN 148, 149, 151, 138, 127, 118, 119, 120, 122-121, 123-124, 125, 126, 141-142, 140-139).
8. Участок в границах улиц Л.Толстого-Ломоносова-50 лет Октября-Ленина (кварталы NN 152, 153, 154, 137, 136-135, 133, 128, 129, 130, 131-132, 117, 116, 115, 114-113).
9. Кварталы NN 202, 201, 206, 204, 204а, 205 (Портпоселок).
10. Пос. Тимофеевка, включая территорию между поселком и главной городской дорогой (обводная дорога).
11. Территория санитарно-защитной зоны Северного промрайона.

#### Комсомольский район

1. Пос. Жигулевское-Море.
2. Пос. Федоровка.

Реконструкция районов с преобладанием капитальной жилой застройки должна предусматривать:

- а/ упорядочение планировочной структуры города и сети улиц;
- б/ совершенствование системы общественного обслуживания, озеленения и благоустройства территории;
- в/ максимальное сохранение своеобразия архитектурного облика жилых и общественных зданий, их модернизацию и капитальный ремонт;
- г/ снижение пожарной опасности застройки;
- д/ улучшение санитарно-гигиенических условий проживания населения.

3.5. В зонах изменения вида использования (назначения) земельного участка, иной недвижимости

**РАЗРЕШАЕТСЯ:** изъятие земельных участков и недвижимости с компенсацией их владельцам (арендаторам) причиненного ущерба: снос или приспособление существующей застройки под новое использование (назначение).

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:** функциональное использование и застройка без учета или вопреки государственному или общественному/муниципальному интересу г.Тольятти, выраженному органами местного самоуправления.

Режим зоны изменения вида использования (назначения) земельных участков, иной недвижимости предусматривается для следующих кварталов и земельных участков г.Тольятти:

#### Автозаводский р-н

1. Сельскохозяйственные предприятия (пос. Приморский).
2. Участок предприятий стройиндустрии (Московский проспект).
3. Участок коллективных садов и огородов (Южное шоссе).
4. Участок радиополигона (у стыка Южного и Автозаводского шоссе).
5. Участок городского сквера (ул. Спортивная).
6. Северная часть участка Детского городка (ул. Маршала Жукова).

#### Центральный район

1. Кварталы NN 71,72,73 (в границах улиц Мира-Комсомольская-Банькина-Ленина).
2. Кварталы NN 26,27,27а,30, 14-15 (в границах улиц Комсомольская-Мира-Ленина).
3. Участок в границах улиц 50 лет Октября-Победы-Чапаева-Новопромышленная-Комсомольская-Октябрьская (кварталы NN 1106, 110-109,1а-16,108,-17,16,19,21).
4. Микрорайон "Солнечный" (кварталы NN 143-146.146).
5. Пос.Загородный.
6. Участки коллективных садов и огородов вдоль ул.Новопромышленной.
7. Участок сельскохозяйственных предприятий пос.Тимофеевка.
8. Участок автотранспортного предприятия N 4 (Портпоселок).
9. Участок предприятия "Волголесосплав" на берегу водохранилища.
10. Участок коллективных садов и огородов в р-не складов СК.
11. Участок коллективных садов и огородов к востоку от Северного промрайона (между ЛЭП и землями Гослесфонда).
12. Участок золо-шламонакопителей и отвалов (в р-не Васильевских озер).

#### Комсомольский р-н

1. Участок автохозяйства (в р-не Левобережных подходов к ГЭС).
2. Участок стройбазы КГС (в р-не пос.Федоровка).
3. Участок бывшей городской свалки (в р-не дороги на ТоАЗ).

#### 3.6. В зонах нового строительства

**РАЗРЕШАЕТСЯ:** строительство всех видов объектов производственного, коммунально-складского и жилищно-гражданского назначения на основании и в соответствии с градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке, дострой объектов незавершенного строительства.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:** нарушение вида использования земельного участка, предписаний ГУАиГ г.Тольятти в отношении типа жилой застройки, этажности, плотности застройки, индекса площади этажей административных и производственных зданий, уровня инженерного оборудования, дизайна благоустройства и озеленения территории.

Зоны нового строительства предусматриваются на территориях следующих кварталов и земельных участков г.Тольятти:

#### Автозаводский район

1. Кварталы NN 1, 2, 3, 3-А, 3-Б, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,31,32.
2. Участки запланированного строительства к западу от Московского проспекта.
3. Участки запланированного строительства к востоку от пос. Русская Борковка.
4. Участок причала грузовых и пассажирских судов ВАЗа.
5. Участок административно-делового комплекса (ул.Дзержинского-Юбилейная).
6. Участок для предприятий базы Спецжилстроя.
7. Участок запланированного строительства Медгородка.

#### Центральный р-н

1. Участок в границах улиц. Л.Толстого-Ленина-продолжение Южного шоссе - Хрящевское шоссе.
2. Участок запланированного строительства в р-не стыка Автозаводского и Хрящевского шоссе.
3. Участки строительства общественных зданий (в р-не Центральной площади, ул.Мира, бульвара Ленина, ул.Комсомольской).

#### Комсомольский район

1. Микрорайон "Прибрежный" (пос. Комсомольский).
2. Микрорайон "Железнодорожный" (пос.Жигулевское Море).
3. Микрорайоны "Парковый" и "Нагорный".
4. Участок развития коммунальной зоны (в р-не троллейбусного депо).
5. Участок развития очистных сооружений ВАЗа.

3.7. В зонах освоения территорий (как правило, незастроенных территорий) предусматривается подготовка земельных участков к последующей застройке: инженерная подготовка и оборудование территорий, строительство инженерных и транспортных коммуникаций и сооружений. Режим зоны освоения территорий предусматривается в отношении следующих территорий и земельных участков г.Тольятти:

#### Автозаводский р-н

1. Территория к западу от Московского проспекта вплоть до городской черты под размещение объектов жилищно-гражданского назначения.
2. Территория между Южным шоссе, Обводной дорогой и Хрящевским шоссе под размещение объектов жилищно-гражданского назначения.
3. Территория к западу от Московского проспекта между продолжением ул. Дзержинского и Южным шоссе под размещение санитарно-защитной зоны Автозаводского промузла.
4. Участок между Южным шоссе, проездом Н-6 и ул.Ворошилова.
5. Территория 2-й очереди ПКЗ ВАЗа между Южным шоссе и ул.Коммунальной.
6. Территория 3-й очереди ПКЗ ВАЗа в р-не пос.Русская Борковка.
7. Участок между ул.40 лет Победы и землями Гослесфонда под ипподром и другие спортивные сооружения.
8. Участки на берегу водохранилища под парковое строительство.

#### Центральный район

1. Территория к югу от пос.Тимофеевка под размещение объектов жилищно-гражданского назначения.
2. Территория санитарно-защитной зоны Северного промрайона под размещение объектов производственно-коммунального назначения.

3.8. К зонам режимного строительства в г.Тольятти относятся:

- санитарно-защитные зоны;
- земли городских лесов;
- водоохранная зона Куйбышевского водохранилища:

  - полосы отвода железной дороги;
  - участки, отведенные под ЛЭП;
  - прочие (воинские части, исправительно-трудовые и иные учреждения).

Вид и объем градостроительной деятельности в зонах режимного строительства определяется заданием на проектирование, выданным ГУАиГ г.Тольятти и согласованным органами госсанэпиднадзора, другими заинтересованными организациями, а также землепользователем (землевладельцем) в установленном порядке. Как исключение, по ходатайству заинтересованных лиц и организаций решением администрации г.Тольятти по согласованию с соответствующими ведомствами и под специальным контролем ГАСН, ГУАиГ, Госсанэпиднадзора и других органов, осуществляющих контроль градостроительной деятельности, в указанных зонах допускается размещение:

- инженерных сетей и сооружений;
- транспортных сооружений, улиц, дорог и проездов, гаражей;
- садово-дачных построек и огородов;
- отдельных производственных, коммунально-складских и других предприятий;
- объектов озеленения и благоустройства;
- отдельных объектов спортивного и рекреационного назначения в основном сезонного использования (яхт-клубы, летние лагеря и др.);
- временных сооружений.

В водоохраных зонах не допускается размещение гаражей, автостоянок, производственных объектов.

## 4. ПРИОРИТЕТЫ И НОРМАТИВЫ ЗАСТРОЙКИ

### 1. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

4.1. Приоритетными объектами жилищно-гражданского назначения являются:

1. Застройка 2-3 жилых кварталов западнее Московского проспекта многоэтажными многоквартирными домами
2. Реконструкция пос. Приморский и Портпоселка с освоением прилегающих к ним территорий для строительства малоэтажной застройки коттеджного типа
3. Застройка жилых кварталов вдоль Южного шоссе многоэтажными многоквартирными домами
4. Завершение строительства, начатого в р-не пос. Жигулевское Море (для ПО "АвтоВАЗ-агрегат")
5. Выборочное строительство по б-р Ленина, ул. Мира и др. для завершения архитектурных ансамблей
6. Строительство малоэтажных домов коттеджного типа с приусадебными участками в районах, прилегающих к селам Ягодное, Подстепки, Узюково, Зеленовка.
7. Строительство на указанных в пп. 1-6 территориях объектов социально-бытового обслуживания (детсадов, школ, больниц, поликлиник, магазинов) необходимой вместимости.

4.2. Настоящими Правилами предусматриваются следующие типы жилой застройки кварталов и микрорайонов в составе селитебных территорий:

- многоквартирные многоэтажные дома секционного и башенного типа (5 этажей без лифта, 6 и более этажей с лифтом);
- многоквартирные дома блокированного типа (2-3 этажа);
- 1-2-4-квартирные дома усадебного и коттеджного типа с придомовыми (приквартирными) участками (1-2 этажа).

4.3. В кварталах усадебной застройки предусматриваются все необходимые учреждения и предприятия обслуживания для удовлетворения повседневного спроса населения.

4.4. При реконструкции многоквартирной многоэтажной жилой застройки рекомендуется изменение функционального использования нижних этажей жилых домов, если в них не могут быть удовлетворены требования инсоляции и освещенности.

4.5. К придомовой территории при многоэтажной застройке может относиться вся территория двора или территория между соседними домами (территория группы жилых домов), включая проезды, автостоянки, площадки, зеленые насаждения и другие элементы благоустройства. Размеры придомовой территории многоквартирных жилых домов, арендуемой членами товарищества - собственниками жилых помещений в многоквартирных домах (кондоминиумах), определяются градостроительной документацией. Конкретный режим использования и благоустройства придомовых территорий кондоминиумов определяется местными нормами.

4.6. Размещение и ориентация жилых и общественных зданий (за исключением детсадов, общеобразовательных школ и школ-интернатов) должны обеспечивать непрерывную продолжительность инсоляции жилых помещений и территорий не менее 2,5 часов в день на период с 22 марта по 22 сентября.

Размещение и ориентация детсадов, общеобразовательных школ и школ-интернатов, учреждений здравоохранения и отдыха должны обеспечивать непрерывную трехчасовую продолжительность инсоляции в помещениях, предусмотренных санитарными нормами и правилами обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки, утвержденными в установленном порядке.

4.7. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

4.8. Въезды на территорию микрорайонов и кварталов, а также сквозные проезды в зданиях следует предусматривать на расстоянии один от другого не более

300 м - в районах нового строительства

180 м - в реконструируемых районах при периметральной застройке.

Примыкание проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения допускается на расстояниях не менее 50 м от стоп-линии перекрестков. При этом до остановки общественного транспорта должно быть не менее 20 м.

4.9. Для подъезда к группам жилых зданий, крупным учреждениям и предприятиям обслуживания, торговым центрам следует предусматривать основные проезды, а к отдельно стоящим зданиям - второстепенные проезды, размеры которых следует принимать в соответствии с табл.8 СНиП 2.07.01-89.

Микрорайоны и кварталы с застройкой 5 этажей и выше, как правило, обслуживаются двухполосными, а с застройкой до 5 этажей - однополосными проездами. На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м на расстоянии не более 75 м одна от другой. В пределах фасадов зданий, имеющих входы, проезды устраиваются шириной 5,5 м. Туликовые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться поворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

4.10. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детсадам и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством рампы длиной соответственно 1,5 и 3 м.

К отдельно стоящим жилым зданиям высотой не более 9 этажей, а также к объектам, посещаемым инвалидами, допускается устройство проездов, совмещенных с тротуарами при протяженности их не более 150 м и общей ширине не менее 4,2 м. А в малоэтажной (2-3 этажа) застройке при ширине не менее 3,5 м.

4.11. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5-8 м для зданий до 10 этажей включительно и 8-10 м для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт.

4.12. При застройке новых кварталов г.Тольятти должны учитываться приемы и способы ансамблевой застройки улиц и площадей, традиционные для градостроительства российского Поволжья.

4.13. Настоящими Правилами предусматривается садово-дачная застройка участков, сохранившихся в черте города коллективных садово-огороднических товариществ (за исключением участков, находящихся в санитарно-защитных зонах), а также предоставленных в установленном порядке дачно-строительным кооперативам.

4.14. Приоритетными объектами производственного строительства г.Тольятти являются :

1. База по переработке твердых бытовых отходов ВАЗа.
2. Мусороперерабатывающий завод (135000 т в год).

4.15. Застройка промышленных и коммунально-складских зон предусматривается в соответствии с утвержденными комплексными схемами их развития (Приложение Б).

4.16. Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). Занятые территории должны включать резервные участки на площадке предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений.

4.17. Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала) для производственных территорий следует принимать по зонам:

Промышленные зоны (районы, узлы).....- 2,4

Научная и научно-производственная зоны .....- 1,0

Коммунально-складские зоны (районы) .....- 1.8

Зона сооружений внешнего транспорта ..... по проекту

Зона специализированной общественной застройки ...- 2.4

Кварталы административных зданий в центре города..- 3,0

Показатель занятости участка, квартала, территории (процент застройки) следует предусматривать в пределах 0.6-0.8.

#### УЛИЦЫ И ДОРОГИ

4.18. Согласно генеральному плану предусматривается следующая классификация улиц и дорог г.Тольятти:

##### Магистральные улицы и дороги общегородского значения движения (МНД)

Ленинский проспект - ул.Банькина.

##### Магистральные улицы и дороги общегородского значения движения (МРД)

###### Автозаводский район

Юбилейная. Разина, Московский проспект, 40 лет Победы, проектируемые: Н-41,Н-43; Н-47,49; Н-51. Западный проезд ВАЗа. магистраль вдоль водохранилища, Южное шоссе (в паре с дублером).

###### Центральный

Н-6-Южное шоссе-Новозаводская; Сев.Промзона-Васильевка; шоссе-Лесная, Родины, Новопромышленная (в паре с Новозаводской)-Голосова, Ленина, Комсомольская (реконструкция до 4 полос), выход с ул.Банькина на г.Дмитроград, продолжение ул.Ленина-ГГД (в р-не а/д на Ташелку)

###### Комсомольский район

Матросова-Коммунистическая-Железнодорожная-Никонова - Громовой-продолжение до а/д Москва-Самара, а/д на ТоАЗ, проектируемая от Никонова (в районе л/б з-да ЖБИ) до ГГД '

##### Магистральные улицы и дороги районного значения (РМ)

###### Автозаводский район

Революционная, Свердлова, Фрунзе, Приморский бульвар, Спортивная, Ворошилова, Коммунальная. Северный проезд ВАЗа (в существующей части р-на) проектируемые: Ш-1, Н-7, Н-8; Н-11; Н-13, Н-40; Н-45

###### Центральный район

Мира, Победы, Маркса, 50 лет Октября, Ломоносова, проектируемые улицы в Северном р-не

###### Комсомольский район

Чайкиной, Гидротехническая, улицы в пос.Жигулевское Море

#### ГЛАВНАЯ ГОРОДСКАЯ ДОРОГА (ГГД)

Обводная дорога

#### ПАРКОВЫЕ ДОРОГИ (ПД)

Прибрежная дорога (для общественного транспорта)

4.19. Первоочередными объектами внешнего транспорта являются:

1. Реконструкция в черте г.Тольятти автодороги Москва-Самара с доведением ее до параметров автодороги 1 технической категории, в т.ч.:

- реконструкция проезжей части плотины (ширина проезда 21 м),

- строительство трех транспортных развязок на пересечении автомагистрали с улицами:

Коммунистическая-Железнодорожная;  
МНД (Ленинский проспект-ул.Банькина);  
ГГД (обводная).

2. Расширение до 6 полос существующего путепровода через железнодорожный путь Жигулевск - Жигулевское море.

3. Строительство совмещенного железнодорожного и автовокзала на 600 мест в Автозаводском районе.

4. Строительство автовокзала на 100 мест в Комсомольском р-не.

5. Строительство причала для отстоя грузовых и пассажирских судов ВАЗа в новой части Автозаводского р-на.

6. Строительство в Автозаводском р-не необходимых устройств для строительства приема и отправления пассажирских судов (теневые навесы и автоматы для продажи билетов).

7. Строительство речного вокзала на 200 пригородных пассажиров.

4.20. Первоочередными объектами городского транспорта являются:

1. Строительство МНД Ленинский пр-т - ул.Банькина.

2. Строительство Н-6 по полному профилю на участке от Н-41 до Южного шоссе.

3. Реконструкция Южного шоссе с доведением до 6 полос участка от ул.Юбилейной до Автозаводского шоссе с развязками в разных уровнях на пересечениях с улицами Юбилейной, Н-6 и Хрящевским шоссе.

4.21. Пропускная способность сети улиц, дорог и транспортных пересечений, мест хранения автомобилей в г.Тольятти определяется исходя из перспективного уровня автомобилизации, автомобилей на 1000 чел:

- 200-250 легковых автомобилей,  
в т.ч. 3 такси;  
2 ведомственных автомобиля;
- 25-40 грузовых автомобилей;
- 50-100 мотоциклов и мопедов

4.22. На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного прямоугольного треугольника видимости "транспорт-транспорт" при скорости движения транспорта 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее 25 и 40 м. Для условий "пешеход-транспорт" размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 3х40 и 10х50 м. В пределах треугольника видимости не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м;

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов следует обеспечивать средствами регулирования и специального технического оборудования.

## ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

4.23. Первоочередным объектом санитарной очистки является строительство мусоро-перерабатывающего завода в Автозаводском р-не.

4.24. Первоочередными сооружениями и сетями водопровода являются:  
в Автозаводском р-не :

1. Расширение насосной станции 1-го подъема и водозабора

2. Реконструкция 5 ниток водоводов диаметром 1200 мм от насосной станции 5-го подъема до очистных сооружений

3. Прокладка 6-й нитки водовода диаметром 1200 мм от новой насосной станции I-го подъема до очистных сооружений ВАЗа (17 км)

4. Расширение очистных сооружений ВАЗа

в Центральном и Комсомольском р-нах:

5. Строительство подземного водозабора производительностью 150 тыс.м<sup>3</sup>/сут.

6. Водоводы от нового водозабора в р-не Нижнее Санчелеево, до города в две нитки диаметром 500 мм (30 км).

4.25. Первоочередными сооружениями и сетями канализации являются:

1. Расширение очистных сооружений ВАЗа до 400000 тыс.м3/сут.
2. Расширение очистных сооружений завода СК до 30000 тыс.м3/сут.
3. Расширение очистных сооружений ТоАЗ до 110 000 тыс.м3/сут.

4.26. Первоочередными сооружениями и сетями теплоснабжения являются:

1. Строительство новых источников теплоэнергоснабжения для жилого района.
2. Прокладка теплосети от То ТЭЦ, не исключая альтернативные источники теплоэнергоснабжения.

4.27. Первоочередными сооружениями и сетями газоснабжения являются:

1. Строительство новой ГРС у пос.Ягодное.
2. Отвод газопровода от МГП "Челябинск-Петровск" до новой ГРС диаметром 300 мм (0.5 км).
3. Газопровод высокого давления от новой ГРС у пос.Ягодное до новых источников теплоэнергетики.
4. Реконструкция ГРС N 10 и системы входящих и выходящих газопроводов.
5. Газопровод высокого давления Ø300 мм от существующего газопровода у пос.Тимофеевка до нового ГРП в Северном жилом районе
6. Строительство ГРП в Северном районе и пос.Приморский
7. Строительство газопровода высокого давления диаметром 500 мм от существующего газопровода к котельной "МИС" до строящейся котельной N8 для обеспечения теплоснабжением жилья и промпредприятий стройиндустрии Шлюзового микрорайона.

4.28. Первоочередными сооружениями и сетями телефонизации являются:

в Автозаводском р-не:

1. Строительство КТС-53/64 емкостью 20 тыс. номеров
2. Расширение АТС-39 до 5 тыс. номеров

в Центральном р-не:

3. Строительство электронной станции ПСЭ емкостью 5 тыс. номеров.
4. Строительство новой ЭАТС на 25 тыс. номеров

в Комсомольском р-не :

5. Строительство АТС-45 емкостью 10 тыс. номеров.

4.29. Первоочередными сооружениями и сетями электроснабжения являются:

1. Реконструкция ПС "Северная" с увеличением мощности тр-ров с 2х25 МВА до 2х40 МВА.
2. Сооружение ПС 220/110/10 кВ "Лада" с трансформаторами 2х125 МВА.
3. Сооружение открытой ПС 110/10 кв. ГПП-5 н.г. "Летняя" с трансформаторами 2х40 МВА.
4. ТЭЦ ВАЗа Расширение ОРУ-220 кВ на две линейные ячейки с воздушными выключателями.
5. Сооружение 2-х одно-цепных ВЛ-220 кВ для присоединения проектируемой ПС "Лада" к ТЭЦ ВАЗа (10.5 км линии).
6. Сооружение 2-х цепной ВЛ-110 кВ для подключения ГПП-5 к ПС "Лада" (10 км линии).
7. Сооружение ВЛ-110 кВ для подключения ПС "Летняя" к ПС "Лада" (18 км линии).
8. Реконструкция ГПП-1, ГПП-2.

4.30. Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах каналов или тоннелях; в разделительных полосах - тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственную и дождевую канализацию.

На полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц.

4.31. Прокладку электрических сетей напряжением 110 кВ и выше к понизительным подстанциям в пределах селитебной территории г.Тольятти допускается предусматривать кабельными линиями.

4.32. Расстояние от отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА и выполнением мер по шумозащите до окон жилых и общественных зданий должно быть не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 15 м.

4.33. С 01.01.1995 г. запрещается новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт жилых, общественных зданий и сооружений без приборов автоматического регулирования, учета и контроля в системах водо-, тепло- и газоснабжения.

## БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ

4.34. Первоочередными объектами инженерной подготовки территории являются:

1. Берегоукрепление Куйбышевского водохранилища ( в том числе участок нового строительства Автозаводского р-на):

- набережная с креплением берегового откоса ж.б. плитами;
- крепление берегового откоса тетраподами.

2. Устройство намывного пляжа

3. Оврагоукрепительные работы

4. Строительство сооружений ливневой канализации:

- в Автозаводском р-не
- в Комсомольском р-не
- в Центральном р-не.

4.35. Отвод поверхностных вод осуществляется со всего бассейна посредством системы дождевой канализации закрытого типа с предварительной очисткой стока. Применение открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) допускается в районах одно-, двухэтажной застройки, а также на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами.

4.36. Поверхностные воды (атмосферные осадки) перед сбросом в открытые водоемы подлежат очистке с учетом требований "Правил охраны поверхностных вод". Отведение по верхностного стока с территории промышленных предприятий в водные объекты допускается в тех случаях, когда его использование в промводоснабжении оказывается технически невозможным или экономически нецелесообразным.

4.37. На участках действия эрозионных процессов с оврагообразованием предусматривается:

- упорядочение поверхностного стока;
- укрепление ложа оврагов;
- террасирование и облесение оврагов;
- полная или частичная ликвидация оврагов путем их засыпки с прокладкой по ним водосточных и дренажных коллекторов.

4.38. Настоящими Правилами предусматриваются ветрозащитные и берегоукрепительные озелененные полосы вокруг города, перед кварталами и жилыми домами, ориентированными на водохранилище.

4.39. Озелененные территории общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, размещаемые на селитебной территории) предусматриваются по норме. м<sup>2</sup>/чел:

- общегородские - 10
- жилых районов - 6

Площадь территории парков общегородского значения предусматривается не менее 15 га, парков планировочных районов - 10 га, садов жилых районов - 3 га, скверов - 0,5 га (меньше 0,5 га для условий реконструкции). Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей, размещаемых по оси улицы - 18 м, между проезжей частью и застройкой (с одной стороны улицы) - 10 м.

4.40. При озеленении территорий г.Тольятти рекомендуется, как правило, применять ассортимент древесных и кустарниковых пород, выращиваемых местными питомниками (Приложение Е).

4.41. Часть городских лесов площадью 400 га. преобразуемая в пределах городской черты в лесопарки, включается дополнительно в состав площадей озелененных территорий общего пользования. Расстояние от границ городской застройки до лесного массива должно быть не менее 50 м, а от участков садоводческих товариществ не менее 15 м.

4.42. Дорожно-тропиночная сеть, площадки в пределах озелененных территорий общего пользования (ландшафтно-рекреационных территорий) должны иметь покрытие из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов (асфальт допускается лишь в исключительных случаях).

4.43. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) следует принимать не менее 6 м<sup>2</sup>/чел (без учета участков школ и детских садов-яслей). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

4.44. Малые архитектурные формы (фонтаны и бассейны, лестницы, пандусы, подпорные стенки, беседки, светильники и др.) размещаются на озелененных территориях общего пользования). Число светильников определяется по нормам освещенности территорий.

## ОБЪЕКТЫ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА, ДИЗАЙН ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

4.45.1 Все вопросы, связанные с объектами благоустройства и дизайна городской среды, регулируются главным дизайнером города, находящимся в структуре Главного управления архитектуры и градостроения. При главном дизайнере функционирует совет по городскому дизайну, рассматривающий все вопросы благоустройства и городского дизайна. Совет по городскому дизайну выступает в качестве полномочной секции градостроительного совета.

4.45.2. Разрешение на проектирование и производство объектов благоустройства и городского дизайна выдается службой главного дизайнера города. Исключение составляют случаи, когда вопросы городского дизайна в составе крупных комплексных проектов рассмотрены и утверждены градостроительным советом и по ним приняты соответствующие решения.

4.45.3. Рассмотрение всех вопросов по выдаче документации должно производиться службой главного дизайнера в срок до 30 календарных дней с момента подачи и регистрации заявки.

4.45.4. Единым документом, на основании которого производятся любые работы в сфере городского дизайна, разрешающим производство таких работ, является архитектурно-художественное задание (АХЗ).

Единым документом, запрещающим производство работ в этой области или требующим от соответствующих лиц исполнения принятых в городе решений, является предписание главного дизайнера города.

Методика подготовки АХЗ и предписаний рассматривается и утверждается главным управлением архитектуры и градостроения и фиксируется в "Положении о выдаче архитектурно-художественных заданий и предписаний главного дизайнера города".

4.45.5. Единым документом, позволяющим производить отнесение объектов к категории объектов благоустройства и городского дизайна, является "Перечень объектов городского дизайна", включающий в том числе и стандарты малых архитектурных форм.

Перечень разрабатывается и утверждается главным управлением архитектуры и градостроительства в качестве постоянно обновляемого Приложения к настоящим Правилам.

4.45.6. Документом, определяющим на уровне города очередность и приоритетность исполнения работ в области благоустройства и городского дизайна, является ежегодный "План формирования архитектурно-художественного облика города", включающий как новые, так и реконструируемые объекты. Подготовку плана производит Главное Управление архитектуры и градостроения, согласованный план утверждается главой администрации города.

4.45.7. Основным документом, определяющим стратегию и тактику развития архитектурно-художественного облика города, является долгосрочная "Программа и генеральная схема развития

городского дизайна". Программа и схема разрабатывается службой главного дизайнера города и после утверждения выступает в качестве основополагающего документа для выработки и корректировки ежегодных планов развития архитектурно-художественного облика города.

Для привлечения к управлению процессом развития городского дизайна творческих сил города сформировать при градостроительном совете специализированные секции: совет по городскому дизайну, городской совет по рекламе, визуальным коммуникациям и геральдике.

Разработать и утвердить на заседании градостроительного совета и его специализированных секций единый "Перечень объектов городского дизайна", включающий все единичные объекты, связанные группы объектов, комплексы, зоны и более крупные целостные образования, могущие быть квалифицированными в качестве объектов городского дизайна.

4.46. Применяемые в г.Тольятти для мелкорозничной торговли сооружения должны быть согласованы с ГУАиГ, Госавтоинспекцией и соответствующими структурными подразделениями городской администрации. Внешний вид, количество и размещение на площадях, магистралях и улицах объектов мелкорозничной торговли, общественного питания и сферы обслуживания подлежат согласованию службой главного дизайнера, районными архитекторами Автозаводского, Центрального и Комсомольского районов г.Тольятти. Указанные должностные лица обязаны своевременно выделять участки для размещения временных строений, контролировать применение рекомендованных типов киосков и палаток, а также соответствие их внешнего вида и состояния настоящим Правилам, распоряжениям городской и районной администраций. При этом обязательно для элементов городского дизайна создание своеобразных стилей городских районов и крупных архитектурных ансамблей с целью индивидуализации их облика и образа города в целом.

4.46.1. Под руководством главного дизайнера города силами отдела городской среды с привлечением актива творческих Союзов и общественных организаций разработать и утвердить на заседании городской Думы долгосрочную Программу и генеральную схему развития городского дизайна( архитектурно-художественного облика города).

В последующем при застройке территории города Тольятти руководствоваться Программой и генеральной схемой в части управления Формированием городского дизайна, объектов и сред, относимых к "Перечню объектов городского дизайна".

4.47. В соответствии с разрешением юридическим лицам, специализирующимся в рекламном бизнесе, осуществлять размещение и коммерческую эксплуатацию наружной рекламы на территории г.Тольятти ГУАиГ производит выдачу разрешений на проектирование средств наружной рекламы в г.Тольятти, согласование мест ее размещения и текстового содержания с учетом градостроительной ситуации конкретной территории, квартала, земельного участка .

4.47.1. Ежегодно на заседании городской Думы утверждать годовой и поквартальные планы формирования архитектурно-художественного облика города с выделением отдельной строки на эти цели в городском бюджете.

4.48. Эскизы всех средств наружного оформления и рекламы утверждаются главным дизайнером г.Тольятти, а при необходимости рассматриваются Архитектурно-градостроительным советом.

4.49. Регистрацию и выдачу разрешений на размещение средств наружной рекламы в Тольятти производит служба главного дизайнера г.Тольятти на основании соответствующей проектной документации, утвержденной ГУАиГ. Срок действия разрешения - от 3 месяцев до 1 года со дня его выдачи с правом пролонгации. Если за это время разрешение не реализовано, оно аннулируется.

4.50. Допускается установка средств рекламы в комплексе с элементами благоустройства (павильоны общественного транспорта, малые формы архитектуры и др.).

4.51. Контроль за техническим состоянием средств наружного оформления и рекламы осуществляет служба главного дизайнера и районный архитектор. Владелец рекламы, имеющей неприглядный внешний вид, просроченный срок эксплуатации, а также установленной без соответствующих разрешений, обязан обеспечить ее демонтаж в срок, установленный в предписании ГУАиГ г.Тольятти.

4.52. Установка средств рекламного оформления на улицах, площадях и тротуарах города, разделительных полосах, в полосе отвода магистралей, не имеющих застройки, должна обеспечивать условия безопасного движения транспорта и пешеходов, а также возможность уборки и содержания дорожных покрытий и согласовываться с соответствующими органами администрации и Госавтоинспекцией.

4.53. Ответственность за содержание и своевременный ремонт фасадов зданий и сооружений несут субъекты, эксплуатирующие эти здания, при общем контроле архитектурно-планировочных органов районных администраций г.Тольятти, выдающих организациям-владельцам соответствующие предписания.

4.54. Колерные паспорта на окраску и рекомендации по отделке наружных частей зданий выдаются службой главного дизайнера г.Тольятти всем организациям, независимо от их ведомственной принадлежности при ремонте и реконструкции фасадов.

4.55. Переоборудование гражданами и организациями балконов и лоджий, установка решеток, экранов, козырьков, а также цветочных ящиков с наружной стороны ограждений балконов и лоджий может осуществляться при наличии согласования с архитектурно-планировочными органами районных администраций г.Тольятти.

4.56. При производстве строительных и ремонтно-строительных работ, в т.ч. работ, связанных с разрытиями (прокладка, перекладка и ремонт подземных сооружений и сетей), строительные площадки должны быть огорожены заборами или типовыми инвентарными щитами установленного образца по согласованию с ГУАиГ г.Тольятти, Госавтоинспекцией и соответствующими структурными подразделениями городской администрации. По завершении работ заборы и ограждения должны быть демонтированы, а территория приведена в надлежащий порядок.

4.57. Установка и строительство постоянных оград в городе допускается в исключительных случаях, только по согласованию с районным архитектором по проекту, утвержденному в ГУАиГ г.Тольятти.

4.58. Проектная документация на памятники и монументы, оформление существующих и новых зданий общественного назначения и размещение произведений монументального искусства (мозаик, росписей, рельефов и др.) на фасадах и в интерьерах независимо от ведомственной принадлежности подлежит экспертизе и согласованию в СГД при ГУАиГ г.Тольятти.

4.59. На территории города устанавливаются малые архитектурные формы, изготавливаемые по проектам, утвержденным ГУАиГ города.

4.60. Охрана геодезических знаков и сооружений в ходе подготовки и осуществления проектно-изыскательных и строительных работ, инженерного освоения территорий, а также восстановление нарушенных или разрушенных юридическими лицами и гражданами геодезических знаков осуществляется в установленном порядке при непосредственном надзоре представителя геослужбы ГУАиГ г.Тольятти.

## 5. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ

5.1. Порядок отвода земельных участков под проектирование объектов любого назначения

5.1.1. Отвод земельных участков под строительство и порядок их использования предусматривают необходимость подготовки следующих документов и проведения последовательных мероприятий соответствующими органами Городской администрации г.Тольятти:

5.1.2. Предприятия, организации, учреждения, общественные объединения и граждане, заинтересованные в строительстве объекта и предоставлении земельного участка для нового строительства (далее - заказчик), подают в администрацию г.Тольятти заявку о предоставлении земельного участка под проектирование или строительство объекта с указанием основных технико-экономических показателей, ориентировочных энергетических нагрузок на объект, площади участка и источника финансирования по установленной форме (Приложение ).

Городская администрация в 5-ти дневный срок направляет заявку на рассмотрение в Главное управление архитектуры и градостроительства.

5.1.3. ГУАиГ по согласованию с администрацией района в 30 дневный срок готовит предложения по возможному размещению объекта строительства в соответствии с генеральным планом, ПДП, проектом застройки и другой рабочей градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке.

5.1.4. Заявки заказчиков на предоставление земельных участков по объектам, размещаемым не по генеральному плану, ПДП, проекту застройки рассматриваются земельной комиссией г.Тольятти в 45 дневный срок при согласовании с органами территориального общественного самоуправления (ТОС).

5.1.5. ГУАиГ в недельный срок готовит и регистрирует постановление администрации города о предварительном согласовании земельного участка под проектирование объекта.

5.1.6. На основании постановления администрации города о предварительном согласовании земельного участка под проектирование, акта выбора участка ГУАиГ г. Тольятти в 15-дневный срок разрабатывает строительный паспорт участка (Приложение Г), включающий:

- архитектурно-планировочное задание (АПЗ)
- технические условия подключения объекта к инженерным сетям и коммуникациям города, утвержденные комиссией при администрации города по контролю за выдачей технических условий для подключения к инженерным сетям, энергоисточникам в г.Тольятти.

- при необходимости инвентаризационные данные о строениях, подлежащих сносу при застройке участка, а также данные о размерах и видах компенсаций владельцам земельного участка и иной недвижимости.

- при необходимости решение городской администрации об изъятии (выкупе) земельного участка для строительства и условиях предоставления его новому владельцу.

- при необходимости заключение органов охраны памятников истории и культуры о проведенных на участке предстоящего строительства исследованиях в местах, которые определены историческими памятниками.

Градостроительный паспорт участка (ГСПУ) является основным документом для проведения проектно-изыскательских работ.

## 5.2. Порядок рассмотрения и согласования проектно-сметной документации.

5.2.1. На основании ГСПУ, АПЗ заказчик выполняет инженерные изыскания (топография, геология), разрабатывает проектную документацию, согласовывает документацию с инспектирующими организациями и ГУАиГ.

5.2.2. Порядок рассмотрения проектно-сметной документации на строительство жилищно-гражданских и промышленных объектов в г.Тольятти в зависимости от стадии разработки предусматривает, что:

При положительном заключении Государственной вневедомственной экспертизы ТЭО, проекты представляются на рассмотрение градостроительного совета ГУАиГ г.Тольятти по следующему перечню проектных материалов:

- генплан участка,
- разбивочный чертеж,
- чертеж вертикальной планировки,
- совмещенный план инженерных сетей,
- основные чертежи архитектурно-строительной части (планы, фасады, разрезы)
- паспорт наружной и внутренней отделки,
- дизайн прилегающей территории и проект организации строительства.

Решение градостроительного совета ГУАиГ г.Тольятти оформляется протоколом в течение недели.

## 5.3. Порядок отвода земельных участков под строительство и реконструкцию объектов.

5.3.1. На основании заявки заказчика, протокола градостроительного совета, приказа заказчика об утверждении проекта, ГУАиГ в 10 дневный срок готовит и регистрирует постановление администрации города об отводе земельного участка под строительство объекта.

5.3.2. ГУАиГ в течение 10 дней после регистрации постановления администрации города об отводе земельного участка под строительство объекта осуществляет отвод земельного участка для строительства в натуре и выдает застройщику акт об отводе границ земельного участка, акт разбивки осей здания и коммуникаций.

5.3.3 На основании документов по п.6.5. Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам г.Тольятти по заявке Заказчика в течение 5 дней заключает с застройщиком договор аренды земельного участка на нормативный срок строительства объекта.

5.3.4 Заказчик-застройщик получает в инспекции ГАСН разрешение на производство подготовительных, а затем строительно-монтажных работ.

Для получения разрешения заказчик-застройщик предоставляет инспекции Госархстройнадзора следующие документы:

- заявление на получения разрешения (ф-1),
- постановление администрации г.Тольятти с разрешением на строительство,
- копию государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, копию договора аренды,
- лицензию на право выполнения строительно-монтажных работ,
- лицензию на право выполнения проектных работ,
- проектную документацию ( согласованную и утвержденную в установленном порядке ), согласованная с ГУАиГ г.Тольятти,
- заключение вневедомственной экспертизы по проекту,
- заключение экологической экспертизы,
- распорядительный документ об утверждении проектной документации,
- договор на осуществление авторского надзора,
- приказы заказчика, подрядчика и проектировщика о назначении на строительство объекта лиц, осуществляющих технический надзор, авторский надзор, а также ответственного производителя работ ,
- стройгенплан, согласованный с ГУАиГ г.Тольятти,
- прошнурованный журнал работ.

Кроме указанных документов и материалов инспекция Госархстройнадзора может дополнительно потребовать от заказчика:

- лицензию на проведение контроля качества работ в случае, если технический надзор предлагается поручить хозрасчетному предприятию;

5.3.5. Порядок производства работ по прокладке и реконструкции инженерных сетей в г.Тольятти предусматривает, что:

а) заказчик до начала строительных работ по прокладке и устройству инженерных сетей обязан получить разрешение на производство указанных работ в районной администрации, представив разработанную документацию, прошедшую согласование инженерных служб г.Тольятти, государственной вневедомственной экспертизы и государственной экологической экспертизы,

б) разбивка трасс магистральных подземных и надземных коммуникаций производится геослужбой г.Тольятти за счет средств заказчика,

в) строительная организация, которой поручено производить работы по строительству или ремонту инженерных сетей на улицах, площадях, дорогах, скверах, бульварах, садах общественного пользования г.Тольятти по окончании прокладки сетей производит полное восстановление нарушенных покрытий улиц и площадей за счет средств застройщика в сроки, указанные в выданном разрешении районной администрации,

г) застройщик по прокладке инженерных сетей до засыпки траншей производит исполнительную съемку силами геослужбы г.Тольятти. Приемка в эксплуатацию инженерных сетей до производства исполнительной съемки запрещается.

5.3.6. Порядок озеленения и благоустройства городских территорий г.Тольятти предусматривает, что:

а) на залесенных участках, отведенных под строительство, вырубка деревьев разрешается постановлением Городской администрации исключительно под здания, дороги и инженерные сети в границах, согласованных Управлением лесами и Управлением коммунального хозяйства г.Тольятти,

б) на участке индивидуального строительства застройщик обязан за свой счет:

- благоустроить и озеленить участок с устройством тротуара и зеленого ограждения со стороны улицы,

- содержать в надлежащем порядке участок, прилегающий к нему тротуар и газон,

в) пригородная зона устанавливается на основании соглашения (договора) между городскими, районными органами местного самоуправления. Порядок и режим использования пригородной зоны определяется совместными правовыми актами государственных органов власти и заинтересованных органов местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

г) за повреждение и самовольную вырубку зеленых насаждений на отведенных земельных участках виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

5.3.7. Передача земельного участка одними юридическими и физическими лицами другим, в т.ч. в системе одного и того же министерства или ведомства, а также изменение характера его использования без разрешения ГУАиГ и городской администрации г.Тольятти запрещена.

5.3.8. Предоставление земельных участков для целей строительства с изъятием из земель Гослесфонда и на площадях залегания полезных ископаемых производится городской администрацией г.Тольятти в установленном законном порядке по согласованию с органами Государственного лесного и горного надзора.

5.3.9. Запрещается пользоваться земельным участком до установления землеустроительными органами, ГУАиГ г.Тольятти границ отводимого участка в натуре, выдачи документа, удостоверяющего право и вид пользования земельным участком (государственного акта, свидетельства), разрешения инспекции ГАСН.

5.3.10. По завершении строительства Заказчик оформляет акт приемки законченного строительством объекта, совместно с инспекцией ГАСН регистрирует акт постановлением администрации города, получает разрешение на эксплуатацию объекта и регистрирует в соответствующих органах.

5.3.11. С момента закрепления за заказчиком-застройщиком земельного участка он несет полную ответственность за его содержание, санитарное состояние и правильное использование.

## 6. ШТРАФЫ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ И ЗАСТРОЙКЕ г.ТОЛЬЯТТИ

6.1. Порядок наложения штрафов за правонарушения при использовании земель и застройке г.Тольятти определяется Положением о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации (утверждено постановлением Совета Министров-Правительством Российской Федерации от 23 декабря 1993 г. No 1362), законами РФ "Об основах градостроительства в Российской Федерации" и "Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства". Положением о порядке наложения штрафов за правонарушения в области строительства (утверждено постановлением Совета Министров-Правительством Российской Федерации от 27 июля 1993 г. No 729), Земельным кодексом РФ и Указом Президента РФ "Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы".

6.2. Штрафы налагаются за:

1. нарушение градостроительной документации при отводе земель;
2. использование земельных участков не по целевому назначению, а также способами, приводящими к порче земель, а также за нарушение установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного и рекреационного назначения, других земель с особыми условиями использования;
3. самовольное занятие земельных участков (включая земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного и рекреационного назначения), а также противоправные действия должностных и юридических лиц, повлекшие за собой самовольное занятие земель;
4. нарушение установленного порядка утверждения градостроительной документации, а равно внесение в нее изменений без разрешения утвердившего ее органа;
5. осуществление градостроительной деятельности без лицензионного свидетельства;
6. осуществление строительной деятельности без полученной в установленном порядке лицензии;
7. строительство объекта без полученного в установленном порядке разрешения, т.е. самовольное строительство (в том числе в случае нарушения санитарно-эпидемиологических правил и норм по охране почв);
8. нарушение обязательных требований нормативных актов в области строительства при выполнении проектных, строительного-монтажных работ, при производстве строительных материалов, конструкций и изделий, влекущие снижение параметров прочности производимых строительных материалов, конструкций и изделий, снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов;
9. нарушение правил приемки объекта в эксплуатацию;
10. искажение сведений о состоянии и использовании земель;
11. проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние (в том числе экологическое) земель;

12. загрязнение земель химическими (токсичными) и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами, а также заражение возбудителями бактериальных, паразитарных и инфекционных заболеваний;
13. захламливание земель, порчу и уничтожение плодородного слоя;
14. нарушение сроков возврата временно занимаемых земель, невыполнение обязанностей по приведению их в состояние, пригодное для использований по целевому назначению;
15. уничтожение межевых знаков;
16. воспрепятствование контролю органами архитектуры и градостроительства за реализацией градостроительной документации;
17. уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение выданных должностными лицами органов, осуществляющих госземконтроль, органов Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации, органов Министерства строительства Российской Федерации и органами Государственного комитета санитарно-эпидемиологического надзора Российской Федерации, предписаний по вопросам устранения нарушений земельного законодательства;
18. уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных органами Государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации;
19. нарушение сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении земельных участков, сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда.

6.3. Административные органы районов штрафуют за повреждение инженерных коммуникаций и самовольную вырубку зеленых насаждений.

6.4. Порядок и сроки рассмотрения дел, а также суммы налагаемых штрафов за правонарушения, перечисленные в пп.6.2 и 6.3 настоящих Правил, регламентируются Кодексом РФ об административных правонарушениях, нормативными правовыми актами Самарской области.

**Спикер  
городской Думы**



**А.Н.Дроботов**

СПИСОК ГОСУДАРСТВЕННЫХ СТАНДАРТОВ, НОРМ И ПРАВИЛ  
В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

- СНиП 2.07.01-89\* ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА  
ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ
- СНиП 2.08.01-89 ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ
- СНиП 2.08.02-89 ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- СНиП 2.06.01-86 ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ
- СНиП 2.06.15-85 ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗАТОПЛЕНИЯ И  
ПОДТОПЛЕНИЯ
- СНиП 2.05.02-85 АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
- СНиП 2.05.09-90 ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННЫЙ ГОРОДСКОЙ ТРАНСПОРТ.  
ТРАМВАЙНЫЕ И ТРОЛЛЕЙБУСНЫЕ ЛИНИИ
- СНиП 2.05.08-85 АЭРОДРОМЫ
- СНиП 2.05.07-85 ПРОМЫШЛЕННЫЙ ТРАНСПОРТ
- СНиП 2.05.06-85 МАГИСТРАЛЬНЫЕ ТРУБОПРОВОДЫ
- СНиП 2.05.13-90 НЕФТЕПРОДУКТОПРОВОДЫ, ПРОКЛАДЫВАЕМЫЕ НА  
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДОВ И ДРУГИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- СНиП 2.04.08-87 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
- СНиП 2.04.07-86 ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ
- СНиП 2.04.05-91 ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
- СНиП 2.04.03-85 КАНАЛИЗАЦИЯ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ
- СНиП 2.04.02-84 ВОДОСНАБЖЕНИЕ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ
- СНиП 2.01.09-91 ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА ПОДРАБАТЫВАЕМЫХ  
ТЕРРИТОРИЯХ И ПРОСАДОЧНЫХ ГРУНТАХ
- СНиП 2.01.02-85 ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ НОРМЫ
- СНиП 2.01.28-85 ПОЛИГОНЫ ПО ОБЕЗВРЕЖИВАНИЮ И ЗАХОРОНЕНИЮ  
ТОКСИЧНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ
- СНиП II-97-76 ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
- СНиП II-39-76 ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ КОЛЕИ 1524 мм
- СНиП II-12-77 ЗАЩИТА ОТ ШУМА
- СНиП II-44-78 ТОННЕЛИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ И АВТОДОРОЖНЫЕ
- СНиП II-106-79 СКЛАДЫ НЕФТИ И НЕФТЕПРОДУКТОВ
- СНиП II-4-79 ЕСТЕСТВЕННОЕ И ИСКУССТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ
- СНиП II-89-80 ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
- ГОСТ 22283-88 ШУМ АВАНАЦИОННЫЙ. ДОПУСТИМЫЕ УРОВНИ ШУМА НА  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И МЕТОДЫ ЕГО ИЗМЕРЕНИЯ
- ГОСТ 17.1.5.02-80 ОХРАНА ПРИРОДЫ. ГИДРОСФЕРА. ГИГИЕНИЧЕСКИЕ  
ТРЕБОВАНИЯ К ЗОНАМ РЕКРЕАЦИИ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
- ГОСТ 17.5.1.02-85 ОХРАНА ПРИРОДЫ. ЗЕМЛИ. КЛАССИФИКАЦИЯ НАРУШЕННЫХ  
ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ РЕКУЛЬТИВАЦИИ
- ГОСТ 17.5.3.04-83 ОХРАНА ПРИРОДЫ. ЗЕМЛИ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К  
РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ
- ГОСТ 17.5.3.03-80 ОХРАНА ПРИРОДЫ. ЗЕМЛИ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К  
ГИДРОЛЕСОМЕЛИОРАЦИИ

- ВСН 91-89 (Минавтотранс РСФСР) ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ  
АВТОМОБИЛЕЙ
- РДС 30-201-93 (Госстрой России) ИНСТРУКЦИЯ О СОСТАВЕ, ПОРЯДКЕ  
РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕ-  
ЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- ВСН 62-91 (Госкомархитектуры) ПРОЕКТИРОВАНИЕ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬ-  
НОСТИ С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ  
ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ
- ВСН 53-86 (р) (Госгражданстрой) ПРАВИЛА ОЦЕНКИ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНО-  
СА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ
- ВСН 43-85 (Госгражданстрой) ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ КОЛЛЕКТИВНЫХ  
САДОВ, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- СП 441-72\* (Госстрой СССР) УКАЗАНИЯ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ОГРАЖДЕНИЙ  
ПЛОЩАДОК И УЧАСТКОВ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- СП 496-77 ВРЕМЕННАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ  
ОЧИСТКИ ПОВЕРХНОСТНЫХ СТОЧНЫХ ВОД
- НРБ 76/87 НОРМЫ РАДИАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
- ОСП-72/87 ОСНОВНЫЕ САНИТАРНЫЕ ПРАВИЛА РАБОТЫ С РАДИОАКТИВНЫМИ  
ВЕЩЕСТВАМИ И ДРУГИМИ ИСТОЧНИКАМИ ИОНИЗИРУЮЩИХ ИЗЛУЧЕНИЙ
- Санитарные нормы и правила обеспечения изоляцией жилых и обще-  
ственных зданий и территорий жилой застройки (Минздрав СССР)
- Методика расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных ве-  
ществ, содержащихся в выбросах предприятий (Госгидромет СССР)

СПИСОК ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№№ п/п	Наименование документа/материала	Разработчик	Год вып.
1	Схема развития дождевой канализации 2-ой очереди строительства Автозаводского района	Гипрокоммудортранс	1991
2	Схема развития водоснабжения и канализации г.Тольятти	Водоканалпроект, Ростов-на-Дону	1992
3	Схема планировки санитарно-защитной зоны Автозаводского промузла г.Тольятти	ЦНИИП градостроительства	1991
4	Схема санитарной очистки г.Тольятти	Гипрокоммустрой РФ Теплоэнергпроект, Ленинградское отд. ВНИИПИ Энергопром, Белорусское отд.	1989
5	Схема теплоснабжения г.Тольятти		1978
	Схема теплоснабжения г.Тольятти		1987
6	Схема развития радиодификации и телефонной сети Автозаводского р-на на 2005 г.	Гипросвязь, Самара	1990
7	ТЭО электроснабжения зоны развития Автозаводского р-на на запад от Московского проспекта	Электропроект, Куйбышевское отд.	1990
8	Экологическое картирование подземных вод г.Тольятти, включая территории Приморского и Санчелсеевского месторождений подземных вод	Куйбышевская геолого-разведочная экспедиция	1994
9	ТЭО расширения и технического перевооружения внеплощадочной канализации Северного промузла г.Тольятти	Водоканалпроект, Ростов-на-Дону	1989
10	Проект рекультивации городской свалки г.Тольятти	Водоканалпроект, Харьков	
11	Расчеты загрязнения атмосферы предприятиями Северного промрайона г.Тольятти (дополнительные варианты)	МНПП "Экоград" при ЦНИИП градостроительства	1991
12	Охрана воздушного бассейна г.Тольятти на перспективу	Промстройпроект договор № 1989-535	1991
13	ТЭР первой очереди расширения и реконструкции головного завода ПО "Волгоцеммаш" в г.Тольятти Куйбышевской области Том 16. Охрана окружающей среды	Промстройпроект, Ростов-на-Дону	1988
14	Генеральная схема развития железнодорожного транспорта СССР на период до 2005 г.	Гипротранс ТЭИ	1988
15	Перспективы развития перевозок и технических средств в Куйбышевском железнодорожном узле	Гипротранс ТЭИ	1987
16	Схема районной планировки Куйбышевской области	Гипрогор	1986
17	Схема архитектурно-планировочной организации территории 2-й очереди промышленно-коммунальной зоны Автозаводского р-на г.Тольятти	Промстройпроект	1989
18	ТЭО пассажирского железнодорожного транспорта г.Тольятти	Промстройинипроект	1991
19	Маршрутная схема пассажирского транспорта г.Тольятти	Гипроавтотранс, Ленинград	1989

№ пп	Наименование документа/материала	Разработчик	Год угод.
20	Схема карьерного ориентирования водителей на улочно-дорожной сети г.Тольятти	МАУИ	1989
21	Схема перспективного развития промышленных и коммунально-складских территорий г.Тольятти.Томы 4 и 5 в составе ТЭО генплана	Промстройпроект Госхимпроект	1990
22	Описание инженерно-геологических свойств пород	КуйбышевТИСИЗ	1967
23	Генплан г.Тольятти	ЦНИИП градостроительства ЦНИИЭП жилища МГУ, геофакультет	1974
24	Оценка геолого-гидрологического строения в районе г.Тольятти		
25	ТЭО генерального плана г.Тольятти		1989
26	Схема единого генерального плана Тольяттинского промышленного узла	Промтрансипроект	1967
27	Схема упорядочения существующей застройки Северного промрайона г.Тольятти	Водоканалпроект, Ростов-на-Дону	1983
28	ТЭО 3-й очереди строительства ПО "Тольяттиазот"	Промтрансипроект	1989
29	Схема развития автомобильных дорог Куйбышевской области на период до 2000 года	Гипродорнии	1981
30	Обосновывающие материалы на реконструкцию автодороги Москва-Куйбышев на участке Сызрань-Тольятти	Гипродорнии	1983
31	ВАЗ. Реконструкция и расширение внеплощадочных систем водоснабжения и канализации Автозаводского района	Водоканалпроект, Ростов-на-Дону	1990
32	ТПО "Синтезкаучук". Расширение и техническое перевооружение системы внеплощадочной канализации Северного промрайона г.Тольятти	Водоканалпроект, Ростов-на-Дону	1991
33	Схема развития Автозаводского промузла к северу от Волжского автозавода г.Тольятти - зона строительных баз и индустрии	Промстройпроект	1991
34	Схема планировки санитарно-защитной зоны Автозаводского промузла г.Тольятти	ЦНИИП градостроительства	1991
35	Схема теплоснабжения объектов АвтоВАЗ с учетом развития источников тепла и теплосетей Автозаводского района г.Тольятти до 2000 г.	ВНИПИ Энергопром, Белорусское отд	1990
36	Генеральный план г.Тольятти	ЦНИИП градостроительства	1992
37	Проект детальной планировки района застройки "Северный"	МНПП Экоград ЦНИИП градостроительства	1993
38	Проект детальной планировки района застройки "Приморский"	МНПП Экоград ЦНИИП градостроительства	1993
39	Рабочий проект малоэтажной застройки (1 очередь) района "Приморский"	МНПП Экоград ЦНИИП градостроительства	1994
40	ПДП промкомзоны Северного промрайона	Промстройпроект	1994
41	Шлюзовой жилой район. Проект застройки квартала №6	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1988
42	Комсомольский р-н.Шлюзовой жилой массив. Проект застройки кв. №2	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1987
43	Комсомольский р-н.Шлюзовой жилой массив. Проект застройки м-н NN3-4	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1984

NN пп	Наименование документа/материала	Разработчик	Год утп.
44	Комсомольский р-н. Проект застройки микро-района N4	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1987
45	Центральный р-н. Проект застройки кварталов NN 158-159	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1988
46	Центральный р-н. Проект застройки микрорайона NN 143-146	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1999
47	пос. Комсомольский. Проект застройки микро-района N6	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1977- 78
48	Комсомольский р-н. Проект застройки микро-района N1	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1976
49	пос. Шлюзовой. Проект застройки квартала N5	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1978
50	Автозаводский р-н. Проект застройки квартала N19	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1995
51	Комсомольский р-н. Проект застройки микро-р-на "Железнодорожный"	Куйбышевгражданпроект, Тольятти-сектор	1987
52	Проекты застройки кварталов NN 1, 2,3,4,5,6 Автозаводского р-на	ЦНИИЭП жилища	19621 970
53	Проекты застройки кварталов NN 12,13,14,15, 16, 17, 20 Автозаводского р-на	ЦНИИЭП жилища	1988
54	Проект застройки квартала N21 Автозаводско-го р-на	ЦНИИЭП жилища	1994
55	Проект застройки кварталов NN 7 и 11 Авто-заводского р-на	ЦНИИП градостроительства	1973 1977
	.....		

ДИРЕКТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И РЕШЕНИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ И ЗАСТРОЙКЕ г.ТОЛЬЯТТИ

---

- Постановление СМ РСФСР No 245 от 27 апреля 1976 г.  
Об утверждении генерального плана г.Тольятти
- Постановление СМ РСФСР No 110 от 25 февраля 1981 г.  
О городской черте г.Тольятти
- Постановление СМ РСФСР No 329 от 23 декабря 1986 г.  
О переводе лесов г.Тольятти и пригородной зоны в лесопарковую часть (I категория лесов)
- Распоряжение СМ РСФСР No 561 р от 25 марта 1988 г.  
О разработке ТЭО и корректировке генерального плана г.Тольятти с учетом требований природоохранного законодательства
- Распоряжение СМ РСФСР No 344-р от 13 апреля 1988 г.  
О разработке ТЭО генерального плана и генерального плана г.Тольятти Самарской области
- Распоряжение исполкома Куйбышевского областного СНД No 149-р от 25.03.88 г. (п.6)  
О согласовании дополнительного выделения земельного участка площадью 900 га (пашни) для разработки проектно-планировочной документации с целью размещения жилищного строительства с выделением первой очереди площадью 300 га, для предприятий Комсомольского и Центрального районов г.Тольятти
- Решение малого совета Самарской области от 25 июня 1992 г. No 93  
О передаче земель колхоза "Россия" (4044 га) в ведение Тольяттинского горисполкома для жилищно-гражданского строительства
- Решение Куйбышевского облисполкома от 15.05.91 г. No 182  
О рассмотрении и согласовании ТЭО генерального плана г.Тольятти
- Решение Тольяттинского горисполкома от 20.03.91 г. No 119  
О рассмотрении и согласовании ТЭО генерального плана г.Тольятти
- Решение Тольяттинского горисполкома от 29.05.80 г. No 182/11  
О норме накопления твердых бытовых отходов в размере 1 м3 в год на одного человека

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ УЧАСТКА

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Строительный паспорт участка (далее СПУ) является официальным документом ГУАиГ г.Тольятти, в котором содержатся исходные данные и предписания, подлежащие обязательному учету и исполнению застройщиком (его представителями и исполнителями работ) при разработке и осуществлении проекта нового строительства, реконструкции, модернизации, ремонта зданий и сооружений, а также при изменении их функционального назначения.

Основанием для разработки и выдачи СПУ является решение Городской администрации г.Тольятти о строительстве объекта, а также документы, удостоверяющие право на владение или пользование земельным участком, либо разрешение владельца участка на проектирование на этом участке, либо акт выбора земельного участка, если участок находится в государственной или муниципальной собственности.

В выдаче СПУ может быть отказано, если намерения заказчика противоречат действующему законодательству, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации. Отказ может быть обжалован заказчиком в органах государственной власти и Городской администрации г.Тольятти, а также в судебном порядке.

СПУ состоит из пяти частей, имеющих стандартную форму для заполнения :

1. Прошение (ходатайство) застройщика
2. Характеристика участка (справка ГУАиГ г.Тольятти)
3. Технические условия из подключение к инженерным коммуникациям
4. Архитектурно-планировочное задание (предписание ГУАиГ)
5. Обязательства застройщика (условия выдачи СПУ).

СПУ служит юридическим основанием для составления проектно-сметной документации, открытия финансирования изыскательских и проектных работ по объекту строительства в установленном порядке. Содержащиеся в СПУ сведения, требования, предписания действительны только в отношении конкретного проектного предложения по конкретному земельному участку, недвижимости.

По заказу застройщика ГУАиГ оформляет СПУ целиком или по частям. Сроки подготовки и оформления СПУ, а также прейскурантные цены на оплату работ устанавливаются ГУАиГ и утверждаются главой городской администрации. Оплата труда привлекаемых специалистов может производиться по договорной цене, устанавливаемой с учетом утвержденных тарифов на платные услуги ГУАиГ г.Тольятти.

Надлежащим образом оформленный СПУ является собственностью застройщика. Документ составляется в трех идентичных экземплярах: один передается ГУАиГ для учета и контроля, другой направляется в проектно-изыскательскую организацию, третий экземпляр постоянно хранится у застройщика или у его доверенного лица (например, архитектора).

По ходатайству застройщика в СПУ могут вноситься изменения, необходимость которых связана с переменной реквизитов застройщика (почтового, юридического адреса, наименования и др.); переходом, передачей права застройки, права собственности на земельный участок, недвижимость другому лицу при сохранении в силе проектного предложения и намерений в отношении застройки участка: уточнением технических условий на подключение инженерных коммуникаций в процессе или в результате проведения изыскательских и проектных работ; конкретизацией предписаний АПЗ в отношении отдельных

характеристик и параметров проектируемого объекта по мере разработки рабочей документации; другими мотивами и основаниями.

СПУ аннулируется и утрачивает юридическую силу в случае письменного отказа застройщика, его правопреемников от заявленного проектного предложения, а равно в случае

заявления этими лицами нового проектного предложения для данного участка, недвижимости.

Администрация г.Тольятти вправе безвозмездно использовать данные любого СПУ в целях осуществления своих полномочий, однако без права предоставления сведений, содержащихся в паспорте, третьим лицам.

По решению Городской администрации и в соответствии с Порядком осуществления градостроительной деятельности на территории Самарской области, а также согласно Правилам застройки г.Тольятти выдача застройщику СПУ может быть увязана с выполнением им определенных обязательств (в т.ч. в предварительном порядке и заблаговременно) в качестве компенсации за изменения или последствия, вытекающие из предполагаемого строительства или эксплуатации земельного участка.

## 2. ПРОШЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКА

В прошении застройщика содержатся официальные данные о застройщике: вид прошения; проектное предложение застройщика в отношении назначения и основных показателей объекта строительства (включая дополнительные сведения по объектам производственного назначения); планы и чертежи эскизного характера; сертификаты и разрешения в связи с правом собственности, правом застройки, отношением соседской общины, домовладельцев смежных участков и др.

В зависимости от целей просителя и полноты запрашиваемых сведений и документов виды прошений подразделяются на:

- "строительный паспорт" (полный состав разделов СПУ);
- "предварительный запрос" (второй или второй+третий разделы в составе СПУ);
- "отдельные данные" (обособленные разделы или отдельные части разделов в составе СПУ).

По желанию застройщика могут одновременно указываться различные виды прошений, например "предварительный запрос" и "отдельные данные", а также очередность их подготовки и предоставления застройщику/просителю.

Дополнительные сведения по объектам производственного назначения, конторам, магазинам, складам и хранилищам представляются застройщиком на основании предварительных соображений по проекту, проектного предложения.

## 3. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Данная часть СПУ содержит официальные сведения о местоположении участка; его владельце или землепользователе; нормативной цене земли и размере земельного налога; о существующем использовании участка, наличии на нем зданий, сооружений, инженерных сетей, зеленых насаждений и др. Указываются размер участка; инженерно-строительные, включая инженерно-геологические условия; санитарно-гигиенические условия; характер благоустройства участка и виды инженерного оборудования; социально-бытовое обслуживание и историко-культурная среда; степень топографической и геолого-геодезической изученности участка.

Кроме того дается характеристика участка в отношении сервитутов (права ограниченного пользования чужим земельным участком), которые устанавливаются для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Как правило, характеристика участка составляется ГУАиГ, его хозрасчетным подразделением по заказу/прошению застройщика. Однако согласно градостроительному законодательству застройщик вправе по собственному желанию самостоятельно составлять характеристику испрашиваемого участка на основании сбора необходимых сведений и информации в органах и структурных подразделениях администрации г.Тольятти, путем анализа публикаций, проведения натурных обследований, ознакомления с общедоступной градостроительной документацией и др.

При составлении характеристики участка ГУАиГ вправе использовать информацию территориального (градостроительного) кадастра г.Тольятти, а равно безвозмездно передавать сведения, подготовленные по заказу застройщика, для создания или пополнения банков данных и ведения Городской кадастровой документации.

#### 4. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Настоящая часть СПУ объединяет сведения об условиях подключения проектируемого объекта к инженерным коммуникациям и средствам защиты, включая виды инженерного оборудования; расчетную потребность: местоположение точек подключения к городским/муниципальным сетям; объемы работ, связанных с подключением, с подразделением их на "новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт"; тарифы на право подключения; ответственных представителей городских/муниципальных сетей, согласовавших подключение к ним.

Застройщик, уполномоченные им специалисты и службы вправе осуществлять самостоятельно сбор технических условий в соответствующих городских сетях. Точки подключения инженерных коммуникаций, а также предварительная трассировка соединительных магистралей подлежат фиксации на ситуационном плане участка в масштабе 1:2000 (1:1000).

Приобретенное застройщиком право подключения инженерных коммуникаций сохраняет силу в течение всего периода действия СПУ, разрешения на производство проектно-изыскательских и строительных работ на участке. Администрация г.Тольятти и городские/муниципальные сети, выдавшие технические условия, обязаны гарантировать указанное право застройщика, однако без передачи ему права распоряжения зарезервированными мощностями, емкостями и др. до момента полного завершения строительства объекта.

#### 5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ

Архитектурно-планировочное задание (далее - АПЗ) является составной частью СПУ. АПЗ составляется и выдается по заявке заинтересованного лица (заказчика) ГУАиГ г.Тольятти, либо органом архитектуры и градостроительства Самарской области в случаях, предусмотренных Порядком осуществления градостроительной деятельности на территории Самарской области.

Стандартная форма АПЗ содержит перечень требований, предписаний или ограничений в отношении намечаемого к строительству объекта, которые устанавливаются ГУАиГ г.Тольятти во исполнение действующей градостроительной документации (генерального плана, проектов детальной планировки и застройки и др.), на основании настоящих Правил застройки города, строительных норм и правил, соответствующих решений Городской администрации.

Отдельные предписания АПЗ подлежат изображению на плане участка в масштабе 1:500. 1:1000 в горизонталях и высотных отметках с указанием длин всех сторон, координат и размеров углов участка, а также существующих на данном и на смежных участках строений, этажности, материала, назначения зданий и разрывов между ними. На плане также должны быть нанесены:

- части света и роза ветров;
- красные линии и линии застройки;
- черные и красные отметки высот (отметка пола первого этажа) согласно утвержденному проекту застройки квартала, улицы, микрорайона;

- план существующих и проектируемых подземных сооружений на участке и трасс воздушных сетей;

- расположение скважин и общая (предварительная) геологическая и гидрогеологическая характеристика участка (поскольку подробные инженерные изыскания участка и обследование возлагается на застройщика).

В состав графических материалов АПЗ включается также выкопировка из проекта застройки квартала, микрорайона, района (объемное и планировочное решение) в масштабе 1 :500 для учета.

В состав АПЗ не могут быть включены требования к архитектурным и конструктивным решениям, внутренней отделке и оборудованию архитектурного объекта, иные требования и условия, ограничивающие права заказчика и автора-архитектора, если такие требования и условия не обоснованы положениями утвержденной градостроительной документации, необходимостью сохранения характера окружающей застройки, ограничениями, связанными с защитой авторского права, охраной памятников истории и культуры, а также произведений архитектуры, получивших общественное признание.

Установленные в АПЗ предписания, требования и ограничения должны соответствовать строительным нормам и правилам.

Рекомендации в отношении учета достопримечательностей участка, в т.ч. нематериального, эстетического характера, условий восприятия элементов природного ландшафта, предпочтительность архитектурно-стилевых и композиционных соответствий и соотношений с соседними постройками и др. формулируются в специальном разделе АПЗ ("Особые условия") с учетом требований дизайнера прилегающих территорий и соблюдения технологии строительства.

При подготовке АПЗ главный архитектор г.Тольятти обязан уточнить правовые и экономические вопросы, связанные с отводом земельного участка, провести натурное обследование, встретиться с владельцами соседних земельных участков, органом территориального общественного самоуправления.

Все необходимые согласования АПЗ с другими заинтересованными органами городской администрации (пожнадзор, санэпидемнадзор и др.) могут выполняться и застройщиком с последующим утверждением руководителя ГУАиГ г.Тольятти.

## 6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

При подготовке разрешительной документации на строительство соответствующему оформлению в составе разделов СПУ подлежат обязательства застройщика, установленные и принятые согласно действующему законодательству и порядку осуществления градостроительной деятельности, а также включающие посильное бремя, возлагаемое на застройщика городской администрацией, органом территориального общественного самоуправления.

Посильное бремя определяется на договорной основе, исходя из признания за администрацией г.Тольятти законного права устанавливать такое бремя в пользу общественного интереса и в пределах разумной адекватности масштабу предпринимаемого строительства и возможностей застройщика, с одной стороны, и права обуславливать исполнением подобных обязательств выдачу разрешений на осуществление градостроительной деятельности (в т.ч. строительного паспорта участка, архитектурно-планировочного задания и др.) на подведомственной территории, с другой стороны. На практике обязательства застройщика могут касаться:

- сноса / сохранения находящихся на участке строений;
- предоставления жилой площади гражданам, освобождающим строения, находящиеся на предоставленном участке;
- сохранения / переноса подземных коммуникаций, зеленых насаждений, водоемов, объектов благоустройства и т.п.;

- возмещения ущерба, причиненного строительством или иными работами, а равно временных затруднений и неудобств для жителей прилегающих смежных территорий, предпринимателей и трудящихся;
- финансового или иного участия в строительстве и содержании таких объектов общего пользования, как парки и скверы, дороги и проезды, сети канализации, а также муниципальные объекты народного образования, здравоохранения, культуры, религиозные центры и др.;
- прочих объектов и мероприятий городской администрации, органов территориального общественного самоуправления.

По каждому виду обязательств застройщика, формулируемых представителями соответствующих органов городской/районной администрации, за застройщиком сохраняется право вести переговоры, соглашаться или отклонять выдвигаемые условия, вплоть до обращения в судебные органы, если иное не предусмотрено законодательством о местном самоуправлении.

ГУАиГ г.Тольятти вправе обязать заказчика (застройщика) по наиболее значимым или сложным в градостроительном отношении объектам, провести за его счет предпроектные исследования, разработку градостроительной документации или архитектурный конкурс. Перечень указанных объектов устанавливается ГУАиГ г.Тольятти.

## ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ

(извлечение из Инструкции Госстроя России от 22 декабря 1993 г. N 18-58 "О составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации")

### (12.1)

Проект застройки разрабатывается на территорию новых или реконструируемых микрорайонов или кварталов жилой застройки, участки групп жилых и общественных зданий, научно-исследовательских, учебных, медицинских, рекреационных, спортивных и других градостроительных, архитектурных, ландшафтных комплексов, ансамблей и иных планировочных элементов поселений на основе проекта детальной планировки. Допускается выполнение проекта застройки без утвержденного проекта детальной планировки на основе генерального плана города и другого поселения.

### (12.2)

Проект застройки разрабатывается в пределах красных линий проектируемой территории и определяет композиционное решение архитектурных комплексов, типы зданий и сооружений, очередность их строительства или реконструкции, функциональное использование, инженерное оборудование, инженерную подготовку и благоустройство территории, организацию транспортного обслуживания и принципы пешеходного движения, порядок организации и сметную стоимость строительства.

Для площадей и участков магистралей проект застройки может разрабатываться в пределах оконтуривающих их зданий.

### (12.3)

В проектах застройки следует предусматривать предложения по застройке, реконструкции и благоустройству микрорайонов, кварталов, участков с учетом поэтапного завершения работ одновременно с вводом в эксплуатацию учреждений обслуживания населения, объектов инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории.

### (12.4)

Проект застройки выполняется, как правило, в две стадии:

- проект со сводным сметным расчетом стоимости (проект);
- рабочая документация со сметами.

### (12.5)

Проект разрабатывается в составе материалов, указанных в пп.12.6-42.15 настоящей Инструкции.

Графические материалы проекта разрабатываются в масштабе 1:500 или 1:1.000.

### (12.6)

На генеральном плане застройки показываются все проектируемые, сохраняемые и реконструируемые здания и сооружения, секционность жилых домов, сквозные проезды и проходы в зданиях, участки общественных зданий, площадки отдыха, спорта и другого назначения, проезды и пешеходные проходы, зеленые насаждения.

На чертеже генерального плана приводится ситуационный план в масштабе 1:5.000, на котором показывается размещение проектируемой застройки в районе.

**ПРИМЕЧАНИЕ.** В случае если проектируемый первоочередной комплекс застройки или группа жилых и общественных зданий является частью микрорайона (квартала), в целях выявления архитектурно-планировочной структуры и объемно-пространственного решения микрорайона (квартала) в целом дополнительно разрабатываются схема генерального плана застройки, схема культурно-бытового обслуживания населения, схема организации рельефа, схема организации движения транспорта и пешеходов и схема микрорайонных инженерных сетей, а также определяются основные технико-экономические показатели, выполняются демонстрационные материалы застройки на весь микрорайон (квартал).

(12.7)

На плане благоустройства показываются проектируемые и сохраняемые проезды, проходы, площадки всех видов, проектируемые и сохраняемые зеленые насаждения с указанием их ассортимента, приводится перечень малых архитектурных форм и оборудования площадок.

На чертеже также показываются в масштабе 1:20 конструктивные разрезы (сечения) проездов, дорог и площадок.

(12.8)

На схеме организации рельефа показываются отметки полов первых этажей зданий и сооружений, проектные и натурные отметки земли по их углам, проектные горизонталы, уклоны по осям проездов, проектные и натурные отметки на пересечениях осей проездов и пешеходных дорог в местах перелома их продольного профиля, проектные отметки верха решеток дождеприемных колодцев.

При большой насыщенности материалов схемы организации рельефа выполняется схема инженерной подготовки территории.

(12.9)

На плане земляных масс показываются граница проектируемой территории, контуры основных зданий и сооружений, строительная координатная сетка или базисная линия, квадраты с проектными, натурными и рабочими отметками по их углам и объемами грунта в пределах каждого квадрата. На плане приводится баланс земляных масс в табличной форме.

(12.10)

На схемах инженерных сетей и слаботочных линий показываются трассы водоснабжения, канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения, телефонизации, радиификации и телевидения с их основными параметрами, размещение сооружений инженерного оборудования и дренажная сеть, а также места подключения коммуникаций к внеплощадочным сетям и сооружениям.

В проекте выполняется сводный план подземных инженерных сетей.

(12.11)

На компоновочных схемах зданий и сооружений показываются планы и фасады жилых домов, общественных, производственных зданий и сооружений. По углам зданий и сооружений наносятся проектные и натурные отметки земли, приводится абсолютное значение условной отметки 0.000, основные технико-экономические показатели.

(12.12)

Проект организации строительства разрабатывается в соответствии с требованиями Инструкции по разработке проектов организации строительства и проектов производства работ.

(12.13)

Сметная документация выполняется в соответствии с требованиями Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, СНиП 1.02.01-85 и Рекомендациями по определению стоимости строительства и свободных (договорных) цен на отдельную продукцию в условиях развития рыночных отношений (письмо Минстроя России от 10.11.92г. N БФ 926/12) и состоит из:

- сводных сметных расчетов стоимости строительства;
- сводки затрат по направлениям капитальных вложений, объединяющей сводные сметные расчеты (допускается вместо составления указанной сводки показывать за итогом сводного сметного расчета стоимости строительства данные о затратах по направлениям капитальных вложений, а расчет распределения средств по направлениям капитальных вложений приводить в составе пояснительной записки к сметному расчету стоимости строительства);
- смет на проектные и изыскательские работы, в том числе по определению стоимости разработки рабочей документации;

- пояснительной записки к сметной документации с учетом указанных материалов, а также законодательства Российской Федерации об инвестиционной деятельности.  
В случае разработки проекта только на участок первой очереди строительства выполняется также расчет по укрупненным показателям стоимости строительства всего квартала, участка.

(12.14)

В пояснительной записке к проекту застройки приводятся обоснования принятых архитектурно-планировочного и объемно-пространственных решений застройки, очередности строительства, примененных типов и видов зданий и их конструктивных решений, системы инженерного обустройства и озеленения территории, уточняются расчеты проекта детальной планировки по потребности в зданиях и помещениях обслуживания населения, приводятся технико-экономические показатели проекта застройки согласно приложению 14 Инструкции.

В пояснительной записке даются также предложения (раздела /то диспетчеризации инженерных систем, санитарной и технической эксплуатации жилых и общественных зданий, других элементов застройки и внешнего благоустройства территории.

( 12.15)

В проекте приводятся составленные по укрупненной номенклатуре ведомости на серийно изготавливаемое оборудование, арматуру, кабельную продукцию и другие изделия массового и серийного производства.

(12.16)

В состав рабочей документации проекта застройки должны входить:

- рабочие чертежи на все объекты и виды работ, предусмотренные заданием, выдаваемым заказчиком на разработку проекта застройки в соответствии с требованиями, указанными в приложении 6), которые выполняются и комплектуются в соответствии с требованиями государственных стандартов системы проектной документации для строительства;
- сметы, составляемые в соответствии с п.12.19 настоящей Инструкции;
- ведомости и сводная ведомость потребности в материалах на каждый объект или вид работ (выполняются на основании задания по требованию исполнителя работ);
- спецификации на оборудование, составляемые по форме, установленной государственным стандартом системы проектной документации для строительства, опросные листы и габаритные чертежи строительной части лифтовых шахт, необходимые для заказа лифтов; разделы диспетчеризации инженерного оборудования, устройства домофонов и технической эксплуатации зданий.

Указанные требования могут уточняться инвесторами.

(12.17)

При проектировании районов с применением зданий преимущественно по типовым и повторно применяемым проектам проект застройки может выполняться в одну стадию: рабочий проект застройки со сводным сметным расчетом стоимости в составе проектно-сметной документации, представляемой на утверждение, и рабочей документации со сметами.

(12.18)

В состав проектно-сметной документации, представляемой на утверждение, входят:

- схема генерального плана застройки микрорайона (квартала);
- генеральный план застройки;
- план благоустройства;
- схема организации рельефа с планом земляных масс;
- сводная схема инженерных сетей;
- компоновочные схемы зданий и сооружений;
- проект организации строительства;
- сводный сметный расчет стоимости строительства;
- пояснительная записка.

(12.19)

В состав остальной части рабочего проекта входят:

- рабочая документация на каждый объект или вид работ;
- сметы, составленные по рабочим чертежам;
- ведомости потребности в материалах;
- спецификации на оборудование, составленные по форме, установленной государственным стандартом и системой проектной документации для строительства, опросные листы, и габаритные чертежи строительной части лифтовых шахт, необходимых для заказа лифтов;
- разделы диспетчерского управления инженерным оборудованием и технической эксплуатации жилых домов.

(12.20)

В случае разработки проектов на сложные в градостроительном и экологическом отношении территории, применения в застройке большой части зданий по индивидуальным проектам, а также необходимости градостроительного обоснования строительства уникальных объектов по заданию заказчика в качестве самостоятельной стадии может разрабатываться эскизный проект застройки, в котором на основе вариантных проработок определяется основная архитектурно-планировочная и объемно-пространственная концепция застройки микрорайона, квартала, площади, магистралей и т.п.

В составе эскизного проекта застройки выполняются:

- эскиз генерального плана с предложениями по организации рельефа;
- демонстрационные материалы и макеты;
- ориентировочные расчеты стоимости строительства.

(12.21)

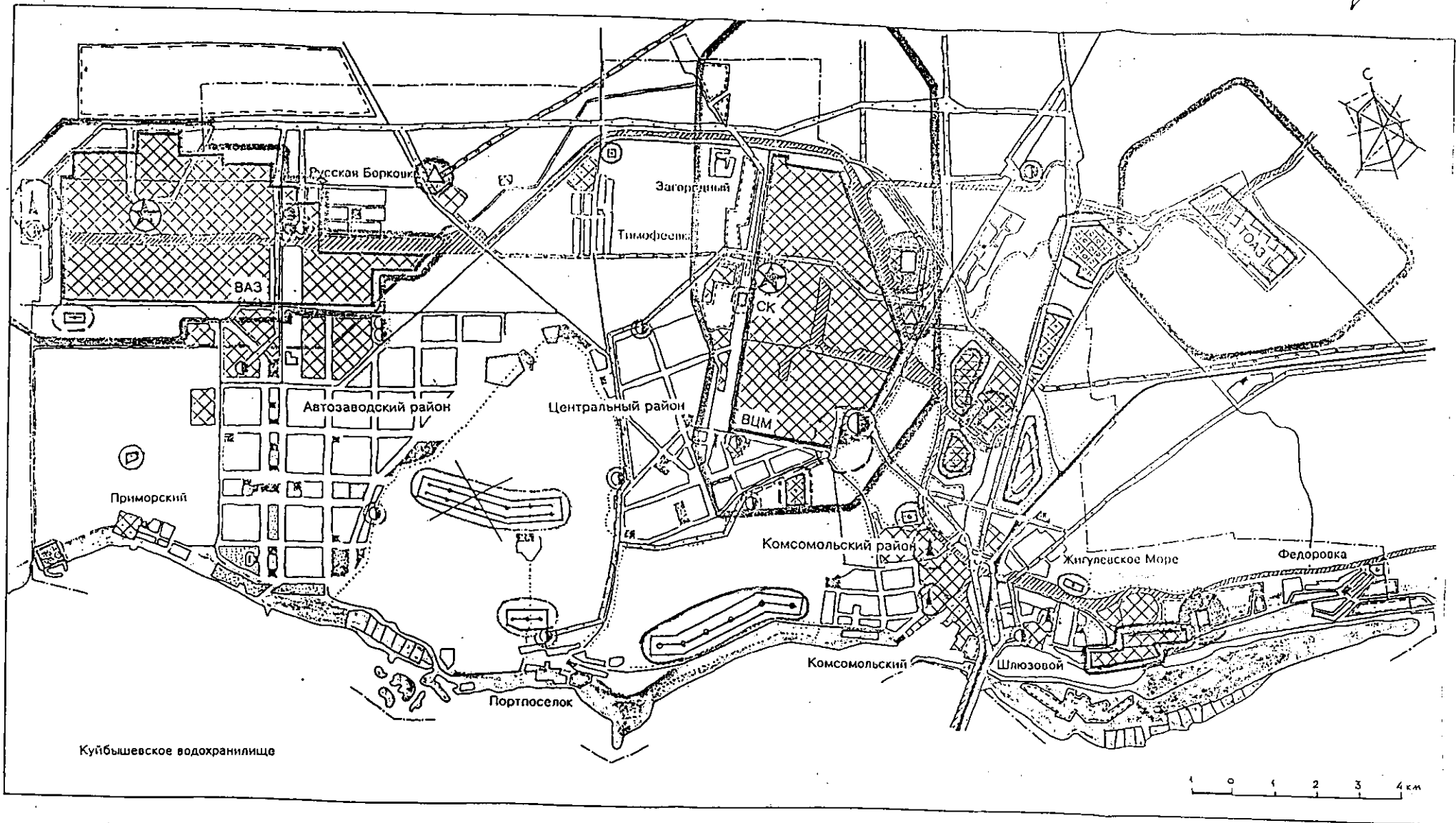
При разработке проектов застройки реконструируемых кварталов и участков в составе проекта дополнительно выполняются материалы, характеризующие современное состояние застройки, экологическое состояние территории и учитывающие предложения по сохранению исторического наследия, ремонтно-реконструктивным мероприятиям, сносу строений по ветхости и др.

( 12.22)

В составе проекта застройки в соответствии с заданием на проектирование выполняются демонстрационные материалы, характеризующие композиционное решение, архитектуру и благоустройство территории (архитектурные развертки застройки по магистралям и набережным, чертежи фрагментов планировки и застройки, цветового решения фасадов и т.п.).

Макет застройки выполняется в масштабе основного чертежа - генерального плана застройки.

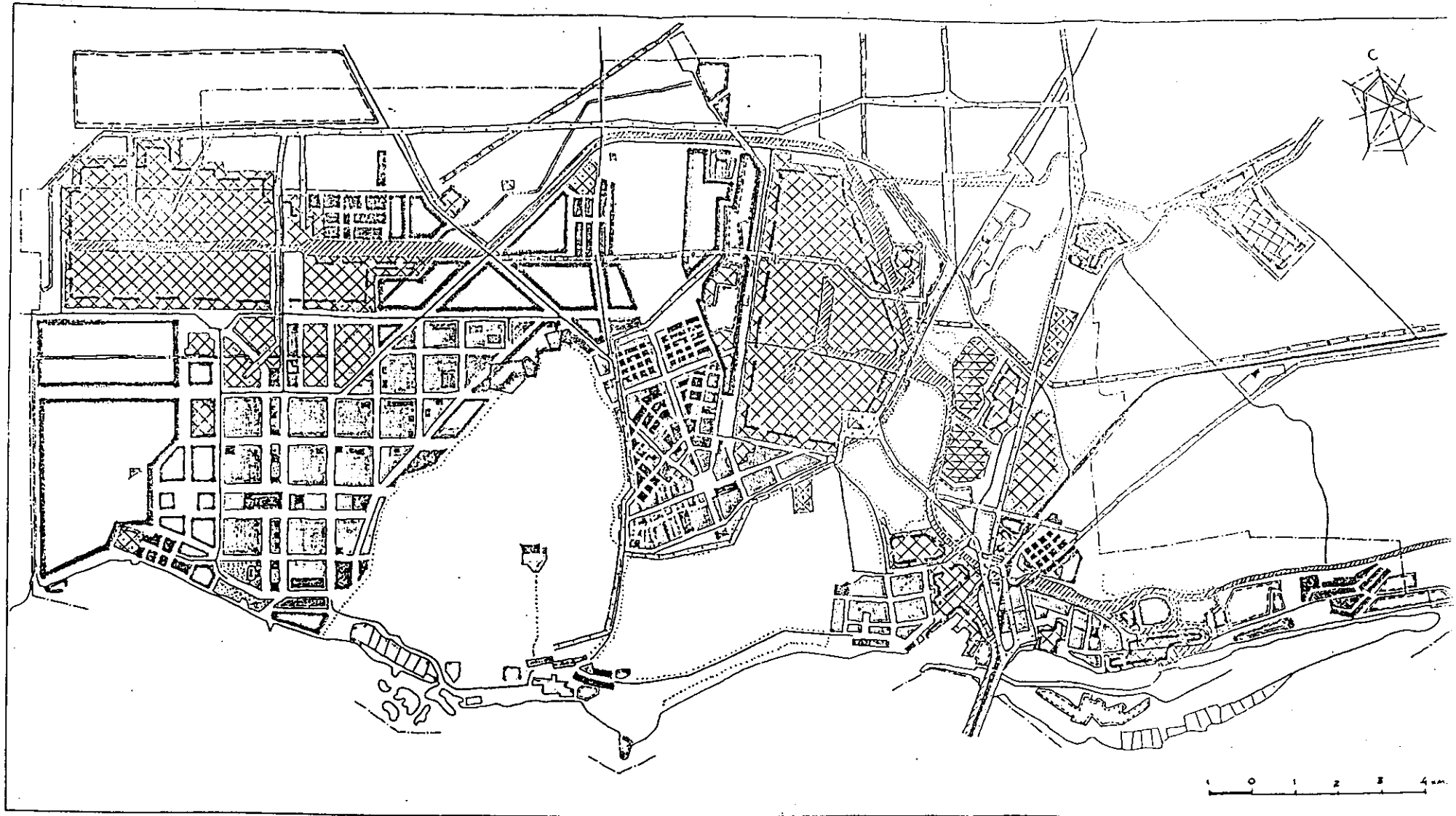
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	- кварталы жилой застройки		- полоса отвода железной дороги		- огороды, сады, дачи		- границы второй зоны санитарной охраны водозаборов		- золо-, шламонакопители и отвалы
	- участки общественных зданий и комплексов		- полосы отвода ЛЭП		- земли Госплана РФ		- ТЭЦ		- пожаро-, взрывоопасные объекты
	- участки специализированных объектов		- автодорога Москва-Самара		- сельскохозяйственные предприятия в черте города		- отопительные котельные		- очистные сооружения канализации
	- озелененные территории общего пользования		- магистральный газопровод		- границы санитарно-защитных зон		- подстанции системы электроснабжения		- очистные сооружения промышленной канализации
	- производственные и коммунально-складские территории		- городские магистрали вне жилой застройки		- граница водоохранной зоны водохранилища		- насосные канализационные станции		- водопроводная сеть

СХЕМА СТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



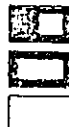
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- зоны сохранения сложившейся застройки

- зоны реконструкции и модернизации сложившейся застройки

- зоны изменения вида использования земельного участка



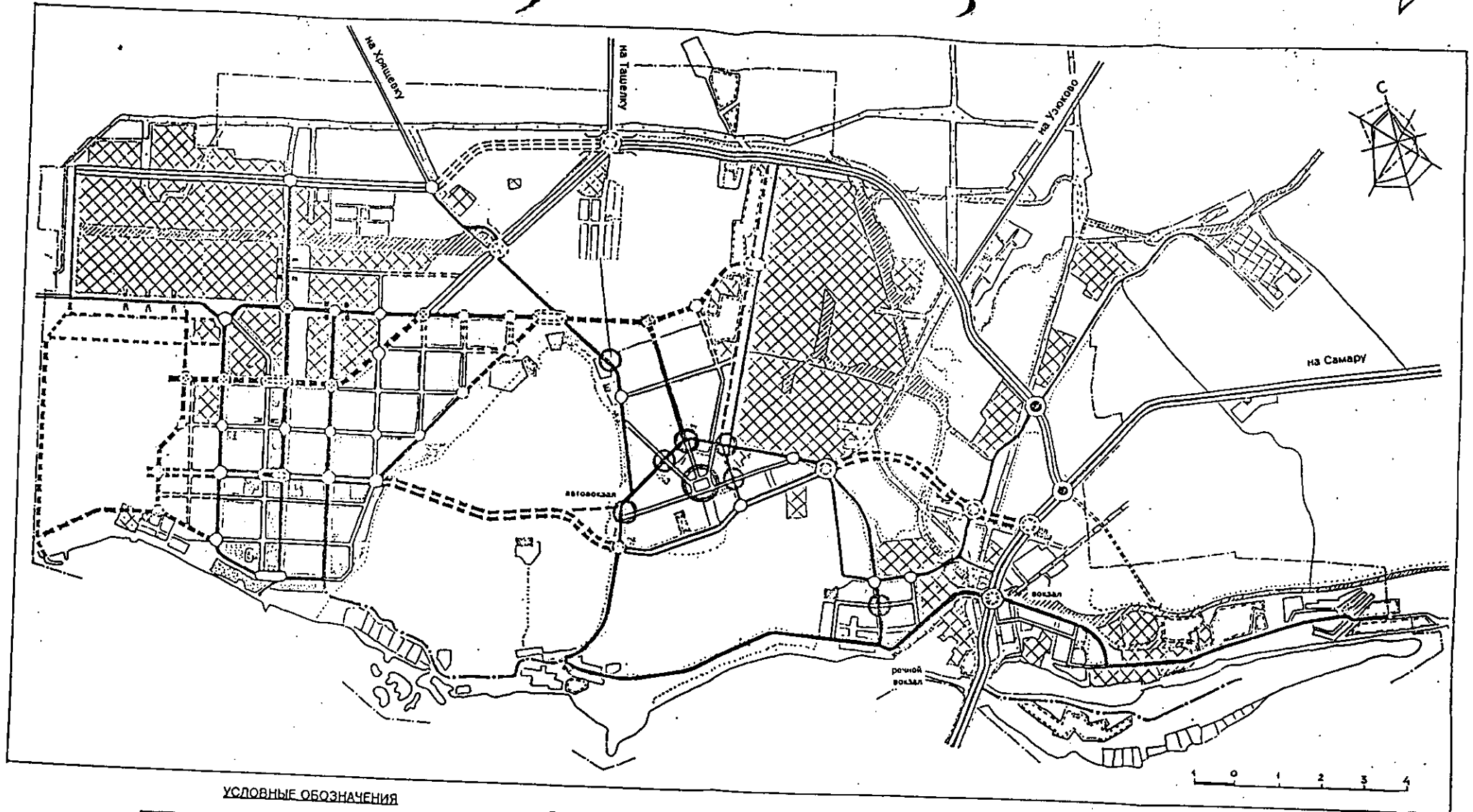
- зоны нового строительства

- зоны освоения

- режимные зоны

Земельные участки в границе городской черты, не охваченные строительным зонированием относятся к резервным территориям

# КЛАССИФИКАЦИЯ УЛИЦ И ДОРОГ



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |  |   |  |   |  |  |
|--|---|--|---|--|--|
|  | - магистраль Москва-Самара  |  | - проектируемые плоскостные развязки                              |  | - магистральные улицы и дороги районного значения                        |
|  | - главная городская дорога (обходная дорога)                                  |  | - светофорное регулирование (существующее)                        |  | - парковая дорога  |
|  | - магистральные улицы и дороги общегородского значения непрерывного движения  |  | - подземные пешеходные переходы                                   |  | - загородные дороги  |
|  | - магистральные улицы и дороги общегородского значения повышенной категории   |  | - проектируемые подземные пешеходные переходы                     |  | - проектируемые улицы и дороги (II очереди)                              |
|  | - магистральные улицы и дороги общегородского значения регулируемого движения |  | - места постоянного хранения личных автомобилей (гаражи, стоянки) |  | - развязки в разных уровнях и железнодорожные путепроводы (существующие) |
|  |   |  | - участки реконструкции (расширения) улиц и дорог                 |  | - проектируемые развязки в разных уровнях и железнодорожные путепроводы  |
|  |   |  | - участки нового строительства улиц и дорог                       |  | - плоскостные развязки (существующие)                                    |