



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

СТРОИСИЛА

443010, Самарская область, г. Самара, ул. Фрунзе, д. 130, к.24
тел 9227002, e-mail: stroisila@inbox.ru

Заказчик: ООО «СК «Самара-Еврострой»

Стадия: ДПТ

Шифр: ДПТ - 10/21

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»

ТОМ 2

Положение о размещении объектов капитального строительства (Утверждаемая часть)

Самара 2021 г.

Российская Федерация
ООО ПСК «Стройсила»

Объект: «Территория в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»

Стадия: ДПТ

Шифр: ДПТ-10/21

ТОМ 2

**Положение о размещении объектов
капитального строительства**
(Утверждаемая часть)

Директор...Наумов А.Г.

Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ- 10/21 -Пз			
Директор		Наумов А.Г.				Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта		Козырева Л.Ф.					ПП	2	13
ГАП		Наумова А.А.					ООО ПСК «СТРОЙСИЛА»		
Вед. арх		Мельников В.В.							

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории и проект межевания территории

Номер Том/раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Утверждаемая часть			
1	ДПТ-10/21 - АПР	Графическая часть проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Утверждаемая часть. Графическая часть проекта межевания территории. Утверждаемая часть.	
2	ДПТ-10/21 -П	Положения о размещении объектов капитального строительства.	
Обосновывающая часть			
3	ППТ-10/21 -АПР	Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории.	
4	ППТ-10/21 –Пз	Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории. Приложение.	
	ППТ-10/21 –Пз		
5	ПМТ-10/21	Проект межевания территории	
5.1	ПМТ-10/21 -Пз	Пояснительная записка.	
5.2	ПМТ-10/21 -АПР	Графическая часть проекта межевания территории	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Содержание
Положения о размещении объектов капитального строительства.

Обозначение	Наименование	
ТОМ 2		
1	Общие положения	4
2	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	7
3	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	9
4	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	12

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Положение о размещении объектов капитального строительства в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара

1. Общие положения

1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов жилой застройки, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Основанием для разработки документации по планировке и межеванию территории является:

- Генеральный план городского округа Самара (утвержденного решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 №539 и изменения от 05.12.2019 №477).

- Правила землепользования и застройки городского округа Самара (Решение Думы городского округа Самара от 29 декабря 2020 г. № 45 «О Внесении изменений в Постановление Самарской Городской Думы от 26 апреля 2001года №61 «Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре»,

- Постановление Администрации городского округа Самара Самарской области от 05.09.2019г. №654 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории городского округа Самара и Порядка принятия решения об утверждении документации по планировке территории городского округа Самара»;

- закон Самарской области от 12.07.2006 № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Самара (Решение Думы городского округа Самара №382 от 07.02.2019г);

- Постановление Администрации г.о. Самара от 27.05.2016 №731 «Об утверждении расчетных показателей обеспечения застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»;

- Договор №592 от 15.08.2016 «О развитии застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»;

- Постановление Администрации г.о. Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект

межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара».

1.2. Проект планировки разработан в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Самарской области, Уставом и иными муниципальными нормативными правовыми актами городского округа Самара, на основании Договора №592 от 15.08.2016 «О развитии застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара».

При разработке документации по планировке территории произведен сбор исходной информации, отражающей современное состояние социальной среды и градостроительной организации территории:

- инфраструктура современного землепользования территорий;
- перспективное градостроительное развитие территории;
- данные, характеризующие транспортно-инженерную инфраструктуру территории,
- соответствие разрешенным видам и параметрам застройки градостроительных регламентов Правил застройки и землепользования в городе Самаре и Карте правового зонирования.

1.3. Документация по планировке территории включает в себя:

положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

Чертеж красных линий;

Чертеж планировки территории;

Чертеж межевания территории.

2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

2.1. В планировочную структуру включены положения Адресной программы сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара (утвержденной Решением Думы городского округа Самара 20.03.2008 года №540) для решения проблем ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда. Согласно реестру жилых домов, отнесенных к ветхому и аварийному жилищному фонду, на территории проектирования в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара расположено следующее ветхое жилье:

Перечень ветхого жилого фонда объектов недвижимости

(Адресная программа сноса, реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара (утвержденной Решением Думы городского округа Самара 20.03.2008 года №540))

№ реестр	Адрес	Этаж- ость	Год остройки	Примечание
Октябрьский район				
104	Корабельная, 2	2	1953	
23	Корабельная, 4	2	1953	
105	Корабельная, 6	2	1926	
107	Корабельная, 8	2	1932	
168	Печерская, 15	2	1951	А
170	Печерская, 17	2	1951	
172	Печерская, 21	2	1950	
173	Печерская, 23	2	1950	
194	Революционная, 82	2	1951	А
195	Революционная, 84	2	1953	
336	3-й проезд, 44	2	1951	
337	3-й проезд, 46	2	1951	

Программа является необходимым условием для реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации о развитии застроенных территорий, включая снос, реконструкцию жилья в городском округе Самара, с условием предоставления гражданам, проживающим в устаревшем жилье, благоустроенных жилых помещений.

2.2. В границах разработки документации по планировке территории отсутствуют существующие объекты капитального строительства федерального значения, регионального значения Самарской области, местного значения городского округа Самара.

2.3. В границах разработки документации по планировке территории не предусмотрено размещение планируемых объектов капитального строительства федерального значения.

2.4. В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого медицинского учреждения – встроенное медицинское учреждение: детская поликлиника и два участка врача общей практики.

Размещение планируемого объекта регионального значения – медицинского учреждения требует внесение изменений в Схему территориального планирования Самарской области.

2.5. В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого объекта капитального строительства местного значения:

- образовательный комплекс (начальная школа с дошкольным отделением).

В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого встроенного объекта капитального строительства:

- организации дополнительного образования детей.

Размещение планируемого объекта капитального строительства местного значения - образовательного комплекса (начальная школа с дошкольным отделением) требует внесение изменений в Генеральный план городского округа Самара.

2.6. В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого встроенного помещения участкового пункта полиции - объект капитального строительства согласно рекомендациям Департамента по вопросам общественной безопасности и противодействия коррупции Администрации городского округа Самара.

2.7. В границах разработки документации по планировке территории на основании сведений Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 19.11.2021г. №УГООКН/6214 отсутствуют объекты культурного наследия федерального значения, регионального значения и местного (муниципального) значения.

2.8. В границах разработки документации по планировке территории расположены территории с особыми условиями использования – охранные зоны линейных объектов: водопровод, газопровод, канализация, теплосеть, линии электропередачи, но отсутствуют водоохранная зона, прибрежная полоса водоохранной зоны, затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах элемента планировочной структуры согласно сведениям Министерства лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области от 10.11.2021г №МЛХ-05-02/27279 отсутствуют участки недр

местного значения, охраняемые природные территории регионального значения, виды растений и животных, занесенные в Красную книгу Самарской области.

Территория проектирования к лесному фонду и лесным участкам городских лесов не относится.

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Показатель	Единица измерения	Проектное решение
Территория		
Территория в границах проектирования	га	3,5178
Население		
Планируемое население	жит.	1735
Жилая застройка		
Площадь застройки территории площадки под РЗТ	М2	7101
Площадь планируемых зданий площадки под РЗТ	М2	113498
Площадь жилых зданий, в том числе встроенных нежилых помещений	М2	111698 5465
Площадь образовательного комплекса	М2	1700
Площадь встроенного медицинского учреждения	М2	1624
Площадь коммунальных объектов	М2	100
Общая площадь планируемых зданий площадки под РЗТ	М2.	92957
Общая площадь планируемой жилой застройки площадки под РЗТ		86601
Общая площадь планируемых квартир	М2	69411
Количество квартир		1200
Общая площадь планируемых зданий социальных объектов, встроенных нежилых помещений коммунальных	М2.	1480 4786 90
Обеспеченность нового жилья	М2 на 1 человека	40
Этажность	не более 97,5м	97,5м
Коэффициент плотности застройки	Норма 3.2	3,2
Коэффициент застройки	Норма 0.60	0,20
Плотность населения квартала	Норма 450	491
Социальные учреждения		
Дошкольные учреждения (принимая расчетный уровень обеспеченности 85%, встроено-пристроенное)	55 мест на 1 тыс. жит.	80
Организации дополнительного образования детей	45 мест на 1 тыс. жит.	78

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»

Общеобразовательные учреждения, обеспечение планируемого населения- начальная школа	110 мест на 1 тыс. жит	150
Медицинское учреждение – детская поликлиника	Посещений в смену 18,15 на 1000 жителей	450 2 (30)
Участки врачей общей практики		
Аптеки	Объект	-
Предприятия обслуживания		
Магазины непродовольственных товаров продовольственных товаров	м2 торговой площади (рабочих мест) 180 (30) 100 (70) на 1000 жителей	312(52) 172(120)
Предприятия общественного питания	Мест (рабочих мест) 40(8) на 1000 жителей.	69(14)
Предприятия бытового обслуживания	Место 9(2)	16(3)
Помещения для досуга и любительской деятельности	м ² площади пола 50-60	104
Физкультурно-спортивные учреждения		
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	М2 общ.площ. 350м2 на 1000жит.	607
Учреждения культуры и искусства		
Торговые центры Кинотеатры	Торговая площадь Место6/1000	В пешеходной доступности расположен ТРК «КОСМОПОРТ»
Благоустройство территории		
Площадки общего пользования различного назначения площадки под РЗТ	10% от общей площади зона, м2	3625
Озеленение территории квартала Площадки под РЗТ	25% от общей площади зона, м2	6183
Накопления бытовых отходов	190-225/900-1500 кг/литры на 1 чел. в год/в день	390375 / 2602500 1069/7130
Количество контейнеров	контейнер на 750л.	9
Транспортная инфраструктура		
Парковочные места	0,7 машино-мест на 1 квартиру	0,7
Гаражи-стоянки, в том числе: планируемые подземные паркинги, открытые стоянки гостевые парковки		942 840 102 124
Инженерная инфраструктура		
Водоснабжение		
Водопотребление всего, в том числе:	м ³ /сут.	553,5
Горячее водоснабжение	м ³ /сут.	171,5
Холодное водоснабжение	м ³ /сут.	382

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»

Среднесуточное водопотребление на 1 человека, в том числе	м ³ /сут.	0,319
на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут.	0,2075
Канализация		
Общее поступление сточных вод всего, в том числе:	м ³ /сут.	597,6
хозяйственно-бытовые сточные воды	м ³ /сут.	428,8
поверхностных сточных вод	м ³ /сут.	168,8
Электроснабжение		
Потребность в электроэнергии, всего, в том числе:	кВт	2248
на производственные нужды	кВт	0
на коммунально-бытовые нужды	кВт	2248
Потребление электроэнергии на 1 человека в год, в том числе	млн. кВт-ч	0,007622
на коммунально бытовые нужды	кВт-ч	7622
Источники покрытия нагрузок		ТП №1440
Теплоснабжение		
Потребление тепла всего, в том числе	тыс. Гкал/год	52,442
на коммунально-бытовые нужды	тыс. Гкал/год Гкал/час	52,442 10,5
Производительность централизованных источников теплоснабжения всего, в том числе районные котельные	Гкал/час	52,442 0
Газоснабжение		
Потребление газа всего, в том числе	млн. м ³ / год	0
на производственные нужды	млн. м ³ / год	0
на коммунально-бытовые нужды	млн. м ³ / год	0
Радиофикация		
Охват населения радиовещанием	радиоточек	100 % квартир
Телефонизация		
Охват населения	номеров	100 % квартир
Пожаротушение наружное		
на нужды пожаротушения	л/сек на 1 пожар	10
Пожаротушение внутреннее		
на нужды пожаротушения	м ³ в течение 3-х часов	62,64

4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4.1. В границах разработки документации включена очередность планируемого развития территории, содержащая этап первоочередных объектов капитального строительства жилого комплекса и необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, этап проектирования и строительства планируемых объектов структуры общегородской системы обслуживания.

4.2. В границах разработки документации по планировке территории включены жилые дома, отнесенные к ветхому и аварийному жилищному фонду по Адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара, но отсутствуют объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4.3 На основании требований Договора №592 от 15.08.2016 «О развитии застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара» предусмотрено поэтапное расселение жителей и очередность планируемого развития территории:

а) предоставление проживающим в аварийных многоквартирных жилых домах гражданам благоустроенных жилых помещений (согласно гарантийному письму ООО «СЗ «Самара-Еврострой» на имя Главы г.о. Самара от 21.10.2021г. №27 расселение аварийных многоквартирных домов будет завершено в срок до 01.09.2023г),

б) снос аварийных многоквартирных жилых домов, отнесенных к ветхому жилищному фонду,

в) очередность строительства планируемых объектов капитального строительства:
первая очередь строительства - строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с медицинским учреждением, с подземным гаражом;

вторая очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом;

третья очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом;

формирование земельного участка под размещение образовательного комплекса, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет и передача его в муниципальное образование;

четвертая очередь строительства - строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом;

пятая очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом.