



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 «Премьер-инвестстрой»

**Стадия:** ДПТ

**Шифр:** ДПТ - 18/23

**Документация по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) в целях комплексного развития двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, переулка Ташкентского, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, внутридворового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара**

**ТОМ 2**

**Положения о размещении объектов капитального строительства.**

Самара 2023 г.

**Российская Федерация**  
**ООО ПСК «Стройсила»**

*Регистрационный номер члена саморегулируемой организации  
№ П-182-006315659461, выданным СРО-П-182-02042013 от 22.12.2022.*

**Объект:** «Территория в границах улиц Советской, Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Ташкентского переулка, проспекта Юных Пионеров в Кировском районе городского округа Самара

**Стадия:** ДПТ

**Шифр:** ДПТ-18/23

**ТОМ 2**

**Положения о размещении объектов капитального  
строительства.**  
(Утверждаемая часть)

*Директор... .....Наумов А.Г.*

Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ- 18/23-П			
Директор		Наумов А.Г.				<b>ПОЛОЖЕНИЕ</b>	Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта		Козырева Л.Ф.					ДПТ	2	11
ГАП		Наумова А.А.					ООО ПСК «СТРОЙСИЛА»		
Вед. арх		Мельников В.В.							

**Документация по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) в целях комплексного развития двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, переулка Ташкентского, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, внутривдворового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Проект планировки территории и проект межевания территории**

Номер Том/раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Утверждаемая часть</b>			
1	ДПТ-18/23 - АПР	Графическая часть проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Утверждаемая часть. Графическая часть проекта межевания территории. Утверждаемая часть.	
2	ДПТ-18/23 -П	Положения о размещении объектов капитального строительства.	
<b>Обосновывающая часть</b>			
3	ППТ-18/23 -АПР	Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории.	
4	ППТ-18/23 –Пз  ППТ-18/23–Приложение	<b>Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории.</b> Приложение.	
5	ПМТ-18/23	Проект межевания территории	
5.1	ПМТ-18/23 -Пз	Пояснительная записка.	
5.2	ПМТ-18/23 -АПР	Графическая часть проекта межевания территории	

**Содержание**  
**Положения о размещении объектов капитального строительства.**

Обозначение	Наименование	
<b>ТОМ 2</b>		
1	Общие положения	4
2	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	5
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	7
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	10

**Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для комплексного развития двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, переулка Ташкентского, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, внутривидового проезда в Кировском внутригородском 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 29.04.2022 №182),
- 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 от 05.09.2019. №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 07.02.2019),
- Постановление Администрации г.о. Самара от 26.06.2023 №629 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, переулка Ташкентского, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, внутривидового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара»,
- Договор №1206 «О комплексном развитии территории жилой застройки» от 14.09.2023г.

1.2. Проект планировки разработан в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Самарской области, Уставом и иными муниципальными нормативными правовыми актами 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. Проект планировки 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 границах элемента планировочной структуры отсутствуют существующие объекты капитального строительства федерального значения, регионального значения Самарской области.

В границах разработки документации по планировке территории расположен объект капитального строительства местного значения - детский сад №71, предусмотренный под снос согласно постановлению Администрации г.о. Самара от 26.06.2023 №629.

2.2. В границах элемента планировочной структуры не планируется размещение объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения Самарской области.

2.3. В границах разработки документации по планировке территории планируется размещение объектов капитального строительства местного значения:

- встроенно-пристроенные дошкольные учреждения - один объект на 220мест, один объект на 110мест;
- образовательное учреждения на 675мест.

2.4. В границах разработки документации по планировке территории планируется размещение встроенного помещения участкового пункта полиции согласно рекомендациям Департамента по вопросам общественной безопасности и противодействия коррупции Администрации городского округа Самара.

2.5. В границах разработки документации по планировке территории планируется размещение объектов капитального строительства предприятия обслуживания, организации дополнительного образования детей.

2.6. В границах разработки документации по планировке территории обеспеченность планируемой территории машино-местами предусмотрена на плоскостных автомобильных стоянках и многоуровневых паркингов на территориях жилых зон кварталов.

2.7. В границах разработки документации по планировке территории на основании сведений Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 09.10.23 №УГООКН/5075 на территории проектирования объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия (памятники архитектуры, истории и культуры), отсутствуют.

2.8. В границах разработки документации по планировке территории расположены территории с особыми условиями использования - охранные зоны существующих инженерных сетей, 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 отсутствуют особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, виды растений и животных, занесенные в Красную книгу Самарской области.

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

2.9. Размещение планируемых объектов местного назначения - образовательное учреждения на 675мест, встроенно-пристроенные дошкольные учреждения на 220мест и на 110мест, требует внесение изменений в Генеральный план городского округа Самара.

Документация по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) в целях комплексного развития двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, Ташкентского переулка, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара

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.

3.1. Основные технико-экономические показатели развития территории кварталов

Показатель	Единица измерения	Проектное решение
<b>Территория</b>		
<b>Площадки КРТ</b>	га	<b>12,60</b>
Территория кварталов в границах красных линий зона жилой застройки	га	12,6123
Территория улично-дорожной сети	га	2,8959
<b>Население</b>		
Планируемое население	жит.	<b>5675</b>
<b>Жилая застройка</b>		
Площадь застройки территории	М2	<b>117237</b>
Площадь планируемых зданий	М2	<b>348276</b>
Площадь планируемых зданий жилой застройки	М2	<b>323676</b>
Общая площадь планируемых зданий	М2.	<b>296035</b>
Общая площадь планируемой жилой застройки	М2	<b>288072</b>
Общая площадь планируемых квартир	М2	<b>227004</b>
Количество квартир		4544
Общая площадь планируемых зданий социальных объектов (встроенные)	М2.	<b>5550</b>
Обеспеченность нового жилья	М2 на 1 человека	40
Этажность	не более 75м	не более 97,5м
Коэффициент плотности застройки	Норма 3,2	3,2
Коэффициент застройки жилой зоны	Норма 99%	Не более 99%
Плотность населения квартала	Норма 450	450
<b>Социальные учреждения</b>		
Дошкольные учреждения	55 мест на 1 тыс. жит.	330
Организации дополнительного образования детей	45 мест на 1 тыс. жит.	254
Общеобразовательные учреждения, обеспечение планируемого населения	110 мест на 1 тыс. жит	675
Аптеки	Объект	2
<b>Предприятия обслуживания</b>		
Магазины непродовольственных товаров продовольственных товаров	м2 торговой площади (рабочих мест) 180 (30) 100 (70) на 1000 жителей	1022(170) 567(397)
Предприятия общественного питания	Мест (рабочих мест) 40(8) на 1000 жителей.	227(45)

Документация по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) в целях комплексного развития двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, Ташкентского переулка, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара

Предприятия бытового обслуживания	Место 9(2)	51(11)
Помещения для досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> площади пола 50-60	284
<b>Физкультурно-спортивные учреждения</b>		
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	М2 общ.площ. 350м2 на 1000жит.	1986
<b>Учреждения культуры и искусства</b>		
Торговые центры Кинотеатры	Торговая площадь Место6/1000	-
<b>Благоустройство территории</b>		
Площадки общего пользования различного назначения	10% от общей площади жилой зоны, м2	12621
Озеленение территории квартала	25% от общей площади жилой зоны, м2	23671
Накопления бытовых отходов	190-225/900-1500 кг/литры на 1 чел. в год/в день	1078250/5107500 2954/13993
Количество контейнеров	контейнер на 750л.	19
<b>Транспортная инфраструктура</b>		
Обеспеченность парковочными местами	1 машино-место на 110м2 общей площади квартир	2064
<b>Инженерная инфраструктура</b>		
<b>Водоснабжение</b>		
Водопотребление всего, в том числе:	м <sup>3</sup> /сут.	<b>1117,1</b>
на хозяйственно-питьевые нужды	м <sup>3</sup> /сут.	1117,1
на производственные нужды	м <sup>3</sup> /сут.	0
Производительность водозаборных сооружений, в том числе:	м <sup>3</sup> /сут.	1117,1
Среднесуточное водопотребление на1 человека, в том числе	м <sup>3</sup> /сут.	0,197
на хозяйственно-питьевые нужды	м <sup>3</sup> /сут.	0,197
<b>Канализация</b>		
Общее поступление сточных вод всего, в том числе:	м <sup>3</sup> /сут.	<b>2409,7</b>
хозяйственно-бытовые сточные воды	м <sup>3</sup> /сут.	1089,6
поверхностных сточных вод	м <sup>3</sup> /сут.	1320,1
Производительность очистных сооружений:		
хозяйственно-бытовых	м <sup>3</sup> /сут.	1089,6
поверхностных сточных вод	м <sup>3</sup> /сут.	1320,1
<b>Электроснабжение</b>		
Потребность в электроэнергии, всего, в том числе:	кВт	<b>8138</b>
на производственные нужды	кВт	0
на коммунально-бытовые нужды	кВт	8138

Документация по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) в целях комплексного развития двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, Ташкентского переулка, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара

Потребление электроэнергии на 1 человека в год, в том числе:	кВт-ч	5234
на коммунально-бытовые нужды	кВт-ч	5234
<b>Теплоснабжение</b>		
Потребление тепла всего, в том числе	тыс. Гкал/год	186,195
на производственные нужды	тыс. Гкал/год	0
на коммунально-бытовые нужды	тыс. Гкал/год	186,195
Производительность локальных источников теплоснабжения	тыс. Гкал/год	186,195
<b>Газоснабжение</b>		
Удельный вес газа в топливном балансе поселения	%	100
Потребление газа всего, в том числе	млн. м <sup>3</sup> /год	25,86
на производственные нужды	млн. м <sup>3</sup> /год	0
на коммунально-бытовые нужды	млн. м <sup>3</sup> /год	25,86
<b>Радиофикация</b>		
Охват населения телевизионным вещанием	%	100
<b>Телефонизация</b>		
Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	%	100
<b>Пожаротушение наружное</b>		
На нужды пожаротушения	л/сек на 1 пожар	15

3.2. Расчет основных показателей произведен на территорию кварталов с учетом необходимых по расчету социальных учреждений и предприятий обслуживания, плоскостных автомобильных стоянок, многоуровневых паркингов, зеленых насаждений и других объектов благоустройства на планируемое население.

3.3 Документацией по планировке территории в соответствии с положениями Договора №1206 «О комплексном развитии территории жилой застройки» от 14.09.2023г. обеспечивается ввод жилых помещений не менее 20 тыс. кв.м. в рамках 1 этапа и последующих этапов реализации комплексного развития территории.

3.4 В границах проектирования планируется изъятие земельных участков предусмотренные под размещение социальных объектов:

- встроенно-пристроенные дошкольные учреждения на 220 мест и на 110мест,
- образовательное учреждение на 675 мест,

для муниципальных нужд согласно главе VII.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

В границах разработки документации предусмотрено очередность строительства микрорайонов и установлены этапы проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, социального, транспортного и коммунального назначения:

**Пусковой комплекс:** первая очередь строительства - проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с предприятиями обслуживания, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками, встроенно-пристроенным дошкольным учреждением на 220 мест;

формирование земельного участка под размещение дошкольного учреждения в квартале, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет и изъятие его согласно главе VII.1. Земельного кодекса Российской Федерации;

**вторая очередь строительства** - проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с предприятиями обслуживания, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками;

**третья очередь строительства** - проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с учреждениями обслуживания, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками;

**четвертая очередь строительства** - проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с предприятиями обслуживания, подземными паркингами, многоуровневым паркингом, открытыми плоскостными стоянками, встроенно-пристроенным дошкольным учреждением на 110 мест;

формирование земельного участка под размещение дошкольного учреждения в квартале, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет и изъятие его согласно главе VII.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

Формирование земельного участка под размещение образовательного учреждения, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет и изъятие его для муниципальных нужд в целях жилищного строительства согласно главе VII.1. Земельного кодекса Российской Федерации проводится независимо от очередности строительства.