



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 - 18/24

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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, внутриворотового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

ТОМ 2

Положения о размещении объектов капитального строительства.

Самара 2024 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-18/24

ТОМ 2

Положения о размещении объектов капитального строительства.
(Утверждаемая часть)

Директор...



.....Наумов А.Г.

Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ- 18/24-П			
Директор	Наумов А.Г.	<i>Наумов</i>				ПОЛОЖЕНИЕ	Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта	Козырева Л.Ф.	<i>Козырева</i>					ДПТ	2	13
ГАП	Наумова А.А.	<i>Наумова</i>					ООО ПСК «СТРОЙСИЛА»		
Вед. арх	Мельников В.В.	<i>Мельников</i>							

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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, внутриворотового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории и проект межевания территории

Номер Том/ раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Утверждаемая часть			
1	ДПТ-18/24 - АПР	Графическая часть проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Утверждаемая часть. Графическая часть проекта межевания территории. Утверждаемая часть.	
2	ДПТ-18/24 -П	Положения о размещении объектов капитального строительства.	
Обосновывающая часть			
3	ППТ-18/24 -АПР	Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории.	
4	ППТ-18/24 –Пз ППТ-18/24–Приложение	Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории. Приложение.	
5	ПМТ-18/24	Проект межевания территории	
5.1	ПМТ-18/24 -Пз	Пояснительная записка.	
5.2	ПМТ-18/24 -АПР	Графическая часть проекта межевания территории	

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	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, внутридворового 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 (утвержденный решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 №539);
- Правила землепользования и застройки города Самары, утвержденные 26.04.2001 г. Постановлением Самарской городской Думы № 61;
- 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 городского округа Самара Самарской области от 26.06.2023г. №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, внутридворового 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 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 №306, 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:

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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 и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

- встроенно-пристроенные дошкольные образовательные учреждения - один объект на 220 мест, один объект на 110 мест;
- общеобразовательное учреждение на 1100 учащихся.

2.4. В границах разработки документации по планировке территории планируется размещение встроенного помещения участкового пункта полиции согласно рекомендациям Департамента по вопросам общественной безопасности и противодействию 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 в многоуровневых подземных паркингах территорий 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, зона затопления, зона 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.

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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 и об отмене отдельных частей документации по планировке территории».

2.9. Размещение планируемых объектов местного назначения - общеобразовательное учреждение на 1100 учащихся, встроенно-пристроенные дошкольные образовательные учреждения на 220 мест и на 110 мест, требует внесения изменений в Генеральный план 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	Расчетное значение
Территория		
Площадки КРТ	га	12,6
Население		
Планируемое население	жит.	6000
Жилая застройка		
Площадь застройки территории	М2	124740
*Предельный объем строительства	М2	403200
Площадь зданий	М2	399990
Площадь планируемых зданий жилой застройки	М2	379340
Площадь зданий планируемых дошкольных учреждений образовательных учреждений	М2	5550 11000
Площадь зданий планируемых объектов общественно-делового назначения	М2	1800 2100
Площадь существующего здания объектов религиозного использования	М2	200
Общая площадь зданий	М2.	347992
Общая площадь планируемой жилой застройки	М2	322439
Общая площадь планируемых квартир	М2	234000
Количество квартир		4680
Нежилые помещения учреждений	1 кв.м. на жителя	6000
Обеспеченность нового жилья	М2 на 1 человека	30м2 на 1 человека (10%) 40м2 на 1 человека (90%)
Предельная высота планируемых зданий	не более 97,5м	не более 97,5м
Коэффициент плотности застройки	Норма 3,2	Не более 3,20
Коэффициент застройки жилой зоны	Норма 99%	Не более 99%
Плотность населения квартала	Норма 450	476

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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, внутривдорового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

Социальные учреждения		
Дошкольные учреждения	55 мест на 1 тыс. жит.	330
Организации дополнительного образования детей	45 мест на 1 тыс. жит.	270
**Общеобразовательные учреждения, обеспечение планируемого населения	110 мест на 1 тыс. жит	1100
Аптеки	Объект	2
Предприятия обслуживания		
Магазины непродовольственных товаров продовольственных товаров	м ² торговой площади (рабочих мест) 180 (30) 100 (70) на 1000 жителей	1080(180) 600(420)
Предприятия общественного питания	Мест (рабочих мест) 40(8) на 1000 жителей.	240(48)
Предприятия бытового обслуживания	Место 9(2)	54(12)
Помещения для досуга и любительской деятельности	м ² площади пола 50-60	300
Клубы	посетительское место на 1 тыс жит. 50	300
Городские массовые библиотеки	тыс. единиц хранения – читательское место 4-2/1000	24-12
Физкультурно-спортивные учреждения		
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	М ² общ.плещ. 350м ² на 1000жит.	2070
Учреждения культуры и искусства		
Торговые центры Кинотеатры	Торговая площадь Место6/1000	-
Благоустройство территории		
Площадки общего пользования различного назначения	10% от общей площади жилой зоны, м ²	12612
Озеленение территории квартала	25% от общей площади жилой зоны, м ²	23671
Накопления бытовых отходов	190-225/900-1500 кг/литры на 1 чел. в год/в день	1140000/5400000 3123/14795
Количество контейнеров	контейнер на 750л.	20
Транспортная инфраструктура		
Обеспеченность парковочными местами	1 машино-место на 110м ² общей площади квартир	2064
Инженерная инфраструктура		
Водоснабжение		
Водопотребление всего, в том числе:	м ³ /сут.	1164,3

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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, внутривдорового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут.	1164,3
на производственные нужды	м ³ /сут.	0
Производительность водозаборных сооружений, в том числе:	м ³ /сут.	1164,3
Среднесуточное водопотребление на 1 человека, в том числе	м ³ /сут.	0,205
на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут.	0,205
Канализация		
Общее поступление сточных вод всего, в том числе:	м ³ /сут.	2455,8
хозяйственно-бытовые сточные воды	м ³ /сут.	1135,7
поверхностных сточных вод	м ³ /сут.	1320,1
Производительность очистных сооружений:		
хозяйственно-бытовых	м ³ /сут.	1135,7
поверхностных сточных вод	м ³ /сут.	1320,1
Электроснабжение		
Потребность в электроэнергии, всего, в том числе:	кВт	8482
на производственные нужды	кВт	0
на коммунально-бытовые нужды	кВт	8482
Потребление электроэнергии на 1 человека в год, в том числе:	кВт-ч	5455
на коммунально-бытовые нужды	кВт-ч	5455
Теплоснабжение		
Потребление тепла всего, в том числе	тыс. Гкал/год	194,069
на производственные нужды	тыс. Гкал/год	0
на коммунально-бытовые нужды	тыс. Гкал/год	194,069
Производительность локальных источников теплоснабжения	тыс. Гкал/год	194,069
Газоснабжение		
Удельный вес газа в топливном балансе поселения	%	100
Потребление газа всего, в том числе	млн. м ³ /год	26,95
на производственные нужды	млн. м ³ /год	0
на коммунально-бытовые нужды	млн. м ³ /год	26,95
Радиофикация		
Охват населения телевизионным вещанием	%	100
Телефонизация		
Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	%	100
Пожаротушение наружное		
На нужды пожаротушения	л/сек на 1 пожар	15

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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 и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

*согласно пункту 7 постановления Администрации городского округа Самара Самарской области 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, внутридворового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара».

**согласно письму Администрации городского округа Самара от 13.12.2024 №1-02/4-03-01-03/2856 о предоставлении скорректированного планового задания на проектирование строительства общеобразовательного учреждения на 1100 мест.

3.2. Расчет основных показателей произведен на территорию кварталов с учетом необходимых по расчету социальных учреждений и предприятий обслуживания, плоскостных автомобильных стоянок, многоуровневых подземных 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 резервирование земельных участков не предусмотрено, но планируется изъятие земельных участков под размещение социальных объектов:

- встроенно-пристроенные дошкольные учреждения на 220 мест и на 110 мест,
- образовательное учреждение на 1100 мест,

для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории 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:

Документация по планировке территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 29.12.2023 №1507 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект 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 и об отмене отдельных частей документации по планировке территорий».

Пусковой комплекс: первая очередь комплексного развития территории - снос зданий (строений, сооружений), расположенных на территории комплексного развития, проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с предприятиями обслуживания, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками, встроенно-пристроенным дошкольным учреждением на 110 мест;

максимальный срок реализации строительства **2029г**;

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

вторая очередь комплексного развития территории - снос зданий (строений, сооружений), расположенных на территории комплексного развития, проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с предприятиями обслуживания, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением на 220 мест;

максимальный срок реализации строительства **2030г**;

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;

третья очередь комплексного развития территории - снос зданий (строений, сооружений), расположенных на территории комплексного развития, проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с учреждениями обслуживания, офисным зданием, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками;

максимальный срок реализации строительства **2031г**;

четвертая очередь комплексного развития территории - снос зданий (строений, сооружений), расположенных на территории комплексного развития, проектирование и строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с предприятиями обслуживания, подземными паркингами, открытыми плоскостными стоянками;

максимальный срок реализации строительства **2032г**;

формирование земельного участка под размещение общеобразовательного учреждения, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет и изъятие его для муниципальных нужд целях комплексного развития территории согласно главе VII.1. Земельного кодекса Российской Федерации проводится независимо от очередности строительства.

Установление очередности строительства определяется рациональностью строительства планируемых объектов по этапам развития территории. Возможно изменение последовательности планируемой очередности строительства в зависимости от инженерной подготовки территории и от инженерно-технического обеспечения жилого района.