РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«МРК-С»

Юридический адрес: 443029, г. Самара, ул. Губанова, д.15
Почтовый адрес: 443029, г. Самара, ул. Губанова, д.15
Тел. (846) 245-45-23, 245-45-39, факс (846) 245-45-80
E-mail: samaramrks@mail.ru

Заказчик:

ООО «Ракента»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенного на территории городского округа Кинель Самарской области

Том 1. Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Директор С.И. Мялькин

Главный инженер проекта А.А. Сидоров

г. Самара 2021 г.

Состав документации по планировке территории

Наименование		Шифр
Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		**ППТ-1**
	Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть»	
	Раздел 2. «Положение о размещении объекта»	
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		**ППТ-2**
	Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	
	Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»	
Том 3. Проект межевания территории. Основная часть		**ПМТ-1**
	Раздел 1. «Проект межевания территории. Графическая часть»	
	Раздел 2. «Проект межевания территории. Текстовая часть»	
	Приложения	
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		**ПМТ-2**
	Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»	

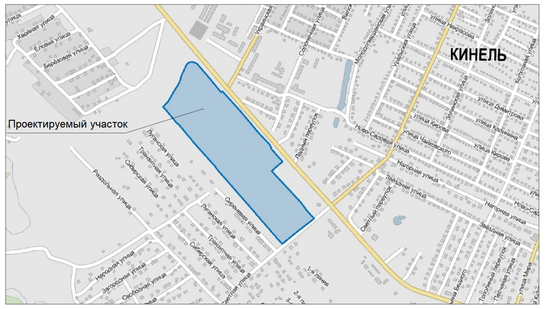
Книга 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	Лист
Основная часть проекта планировки территории		
	Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»	4
1.1	Чертеж планировки территории М 1:2000	5
1.2	Чертеж красных линий М 1:2000	6
	Раздел 2 «Положение о размещении объекта капитального строительства»	7
2.1	Общие положения	7
2.2	Характеристики планируемого развития территории	8
2.3	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	8
2.4	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	10

Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенного на территории городского округа Кинель Самарской области

Ситуационный план



Положение о размещении объектов капитального строительства

1.Общие данные

1.1 Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
1.2 Основанием для выполнения проекта планировки и проекта межевания территории по объекту капитального строительства послужили:
- Постановление администрации городского округа Кинель № 3086 от 07.12.2020 г. «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенного на территории городского округа Кинель Самарской области;
- Схема территориального планирования муниципального района Кинельский Самарской области, утвержденная Решением Собрания представителей муниципального района Кинельский Самарской области от 15.04.2010 г. № 547;
- Генеральный план г.о. Кинель Самарской области, утвержденный решением Думы г.о. Кинель Самарской области №32 от 24.12.2020 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа Кинель, утвержденные решением Решением Думы г.о. Кинель "О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки г.о. Кинель Самарской области" №10 от 17.11.2020 г.;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа, утвержденные Решением Думы городского округа Кинель Самарской области №334 от 01.03.2018 г.
1.3 Проект планировки территории включает в себя:
- положения размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и 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.

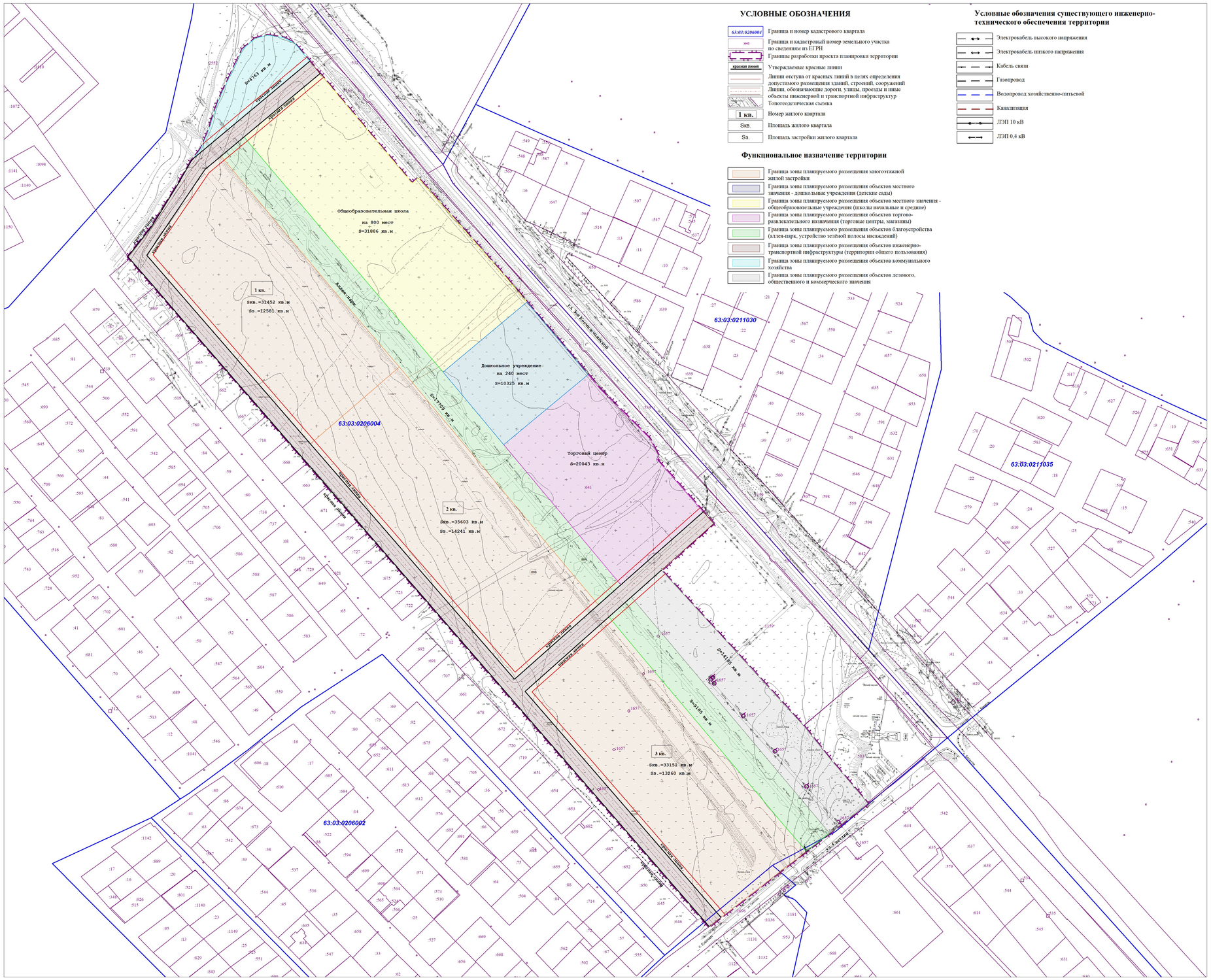
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

2.1 В границах разработки документации по планировке территории отсутствуют существующие объекты капитального строительства федерального значения, регионального значения Самарской области, местного значения.
2.2. В границах разработки документации по планировке территории не предусмотрено размещение планируемых объектов капитального строительства федерального и регионального значения.
2.3 В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемых объектов капитального строительства местного значения городского округа Кинель:
- общеобразовательного учреждения на 800 мест,
- дошкольного образовательного учреждения на 240 мест.
2.4 В границах разработки документации по планировке территории согласно данным государственного учета объектов культурного наследия на земельном участке, отводимом под объект «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», объекты культурного наследия либо выявленные объекты культурного отсутствуют. Земельный участок не расположен в границах зон охраны или защитных зон какого-либо объекта культурного наследия.
2.5 В границах разработки документации по планировке территории отсутствуют зоны затопления и подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.
2.6 В границах разработки документации по планировке территории отсутствуют особо охраняемые природные территории регионального значения, виды растений и животных, занесенные в Красную книгу Самарской области.
Территория проектирования к лесному фонду и к 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

№№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ПЛАНИРУЕМОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
	1	2	3
1	**ТЕРРИТОРИЯ**		
1	Площадь в границах проектируемой территории, всего, в том числе:	га	22,9588
	многоэтажной жилой застройки	га	10,0206
	объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования	га	4,2211
	делового, общественного и коммерческого назначения	га	2,0043
	объектов инженерной инфраструктуры	га	0,4763
	озеленения общего пользования	га	2,6894
	объектов транспортной инфраструктуры	га	3,5470
	прочие территории	га	-
2	**НАСЕЛЕНИЕ**		
	Численность населения (планируемая)	тыс. чел.	3,860
3	**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА** (планируемая)		
	Общая площадь строительства	тыс. кв. м	176,640
	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	147,200
	Общая площадь квартир	тыс. кв. м	113,880
	Коэффициент застройки	%	0,4
	Коэффициент плотности застройки	%	1,2
	Жилищная обеспеченность	м² общей площади квартир на человека	29-30
	Предельные параметры этажности	м	не более 66
4	**ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**		
	Дошкольные общеобразовательные учреждения	мест	240
	Общеобразовательная школа	мест	800
5	**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**		
	Протяженность улично-дорожной сети	км	1,402
	Стоянки для хранения легковых автомобилей	машиноместо	380
6	**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**		
	Водопотребление	куб. м/сут.	1601,9
	Водоотведение, в том числе:		
	хоз-бытовые стоки	куб. м/сут.	
	дождевые стоки	л/с	
	Электропотребление	кВт	
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	
	Газоснабжение	куб. м/час	

Чертеж планировки территории

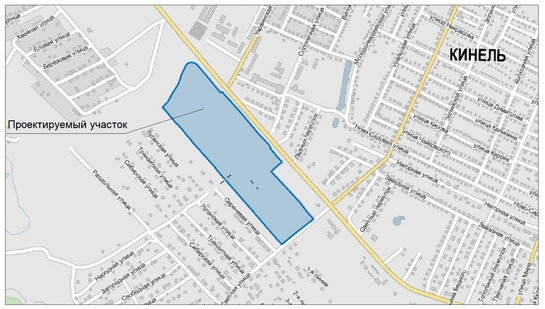

Общеобразовательная школа
на 800 мест
S=31886 кв.м
Дошкольное учреждение
на 240 мест
S=10325 кв.м
Торговый центр
S=20043 кв.м
1 кв.
Sжил.=31452 кв.м
Ss.=12581 кв.м
2 кв.
Sжил.=35603 кв.м
Ss.=14241 кв.м
3 кв.
Sжил.=33151 кв.м
Ss.=13260 кв.м
63:03:0206004
63:03:0206002
63:03:0211030
63:03:0211035
Аллея парка
ул. Красная линия
ул. Красная линия
ул. Красная линия

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенного на территории городского округа Кинель Самарской области

Чертеж красных линий

С
Ю

Ситуационный план


КИНЕЛЬ
Проектируемый участок
Красная улица
Еловая улица
Березовая улица
Тупиковая улица
Полевая улица
Сосновая улица
Молодежная улица
Новая улица
Новостроек улица
Кооперативная улица
Рабочая улица
Ленинградская улица
Пионерская улица
Советская улица
Первомайская улица
Кооперативный переулок
Рабочий переулок
Ленинградский переулок
Пионерский переулок
Советский переулок
Первомайский переулок
Нагорная улица
Нагорный переулок
Луговая улица
Луговой переулок
Лесная улица
Лесной переулок
Заводская улица
Заводской переулок
Строительная улица
Строительный переулок
Октябрьская улица
Октябрьский переулок
Транзитная улица
Транзитный переулок
Сибирская улица
Сибирский переулок
Центральная улица
Центральный переулок
Степная улица
Степной переулок
Дачная улица
Дачный переулок
Гоголя улица
Гоголя переулок
Пушкина улица
Пушкина переулок
Лермонтова улица
Лермонтова переулок
Некрасова улица
Некрасова переулок
Чапаева улица
Чапаева переулок
Горького улица
Горького переулок
Мира переулок
Мира переулок
Ул. Ленина
Ул. Ленина переулок
Ул. Ленина переулок
Ул. Ленина переулок

Раздел 2 «Положение о размещении объекта капитального строительства»

2.1. Общие положения

Проект планировки и проект межевания территории по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенному на территории городского округа Кинель Самарской области, (далее проект) разработан в рамках инвестиционного меморандума между Правительством Самарской области, администрацией городского округа Кинель и ООО «Ракента» в сфере реализации на территории Самарской области инвестиционного проекта «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120» и заключенного договора подряда между ООО «Ракента» и ООО «МРК-С».

Целями разработки проекта являются:

– установление параметров элементов планировочной структуры;

– установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

– определение территорий общего пользования;

– определение плана красных линий с учетом существующей (планируемой) застройки, проектных предложений по размещению объектов различного назначения;

– установление границ земельных участков,

– обеспечение устойчивого развития территории городского округа Кинель.

Основанием для выполнения проекта планировки и проекта межевания территории по объекту капитального строительства послужили:

- Постановление администрации городского округа Кинель № 3086 от 07.12.2020 г. «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенного на территории городского округа Кинель Самарской области;

- Схема территориального планирования муниципального района Кинельский Самарской области, утвержденная Решением Собрания представителей муниципального района Кинельский Самарской области от 15.04.2010 г. № 547;

- Генеральный план г.о. Кинель Самарской области, утвержденный решением Думы г.о. Кинель Самарской области №32 от 24.12.2020 г.;

- Правила землепользования и застройки городского округа Кинель, утвержденные решением Решением Думы г.о. Кинель "О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки г.о. Кинель Самарской области" №10 от 17.11.2020 г.;

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа, утвержденные Решением Думы городского округа Кинель Самарской области №334 от 01.03.2018 г.;

- Материалы инженерных изысканий, выполненных Индивидуальным предпринимателем Чугуновым С. А. в 2020 году;

- Кадастровый план территории от 01 декабря 2020 г. № КУВИ-002/2020-44714311;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.02.2020 г. № 99/2021/376531784.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.02.2021 г. № 99/2021/374771284.

2.2. Характеристики планируемого развития территории

Перечень субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территории которых устанавливается зона планируемого размещения объекта капитального строительства: Самарская область, г.о. Кинель.

Проектируемая территория расположена на земельном участке с кадастровым номером 63:03:0206004:641 и ограничена: с севера - ул. Зои Космодемьянской, с востока – ул. Светлая, с юга - мкр. Елшняги, с запада – полевой дорогой.

Площадь территории в границах проектирования составляет 23,0 га.

Территория проектирования предоставлена в соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.11.2020 № 99/2020/362818989 для жилой застройки.

Участок свободен от строений, по территории проходят инженерные сети: газопровод высокого давления МРГ "Кинель", кабельные сети ООО «Трансгаз Самара», кабельные сети 10кВ ЗАО «ССК».

На территории предполагается к застройке жилой квартал с закрытыми от парковок дворовыми территориями.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Кинель, утвержденным решением Думы городского округа Кинель Самарской области от 27.08.2015 г. № 577 (в редакции от 16.10.2016 г. и от 17.11.2017 г., 30.05.2019, 17.11.2020) проектируемый объект капитального строительства расположен в территориальной зоне: Ж3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (предусматривающая размещение жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры).

В результате разработки проекта планировки и межевания необходимо пересмотреть границы градостроительных зон исходя из проектных решений, в частности планируется в соответствии с письмом Администрации городского округа Кинель №752 от 11.02.2021 г. внесение изменений в Правила землепользования и застройки (изменение зоны Ж3 на зону Ж4, а также в Генеральный план городского округа Кинель Самарской области).

Ж4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами (предусматривающая размещение жилых домов высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир.

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

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения городского округа Кинель:

1) Социально-культурного назначения:

- дошкольное образовательное учреждение общего типа на 240 мест (с ясельными группами, не менее 60 человек), в зоне смешанной жилой застройки.

Площадь участка Sуч = 10325 м²,

Этажность – 2 этажа.

- детская общеобразовательная школа на 800 учащихся.

Площадь участка Sуч = 31886 м²;

Этажность – 2 этажа.

2) Объекты жилой застройки: жилой комплекс из трех кварталов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- 1 квартал:

Площадь участка Sкв = 31452 м²;

Площадь застройки Sзастр = 12581 м;

Коэффициент застройки земельного участка Кзастр = 0,4;

- 2 квартал:

Площадь участка Sкв = 35603 м²;

Площадь застройки Sзастр = 14241 м²;

Коэффициент застройки земельного участка Кзастр = 0,4;

- 3 квартал:

Площадь участка Sкв = 33151 м²;

Площадь застройки Sзастр = 13260 м²;

Коэффициент застройки земельного участка Кзастр = 0,4;

Квартиры предусматриваются от эконома класса до евро-квартир:

- Квартиры студии от 23 до 30 кв.м.
- Однокомнатные от 28 до 42 кв.м.
- Двукомнатные от 44 до 65 кв.м.
- Трёхкомнатные от 56 до 80 кв.м.

Общая площадь квартир ожидается 113 880 кв.м. Общая площадь жилых домов 147 200 кв.м. Дома проектируются из силикатного кирпича, перекрытия этажей готовые заводские панели.

Дома переменной этажности 9-22 этажей, с входом с «нуля», что позволит избежать пандусов. На первом этаже будут предусмотрены просторные холлы, колясочные.

В процессе разработки проектной документации ТЭПы будут уточняться.

Предусматривается этапность застройки жилого комплекса. Последовательность этапов и их количество будет уточнено в процессе проектирования жилого комплекса.

3) Общественно-делового назначения:

- место для размещения торгового центра типа Семейный гипермаркет Магнит.

Площадь участка Sуч = 20043 м².

4) Иного назначения, в том числе объекты зелёного строительства:

- аллея-парк, площадью 26894 м², севернее жилого комплекса из многоквартирных многоэтажных жилых домов, с местами отдыха для всех слоёв населения.

5) Транспортной инфраструктуры, в том числе:

- автостоянка открытого типа с общим количеством мест хранения транспорта на 380 машиномест.

- улицы (проезды) в жилой застройке - основные внутриквартальные проезды местного значения:

*соединяющий ул. Зои Космодемьянской с мкр. Елшняги,

*расположенный от ул. Светлая вдоль мкрн. Елшняги до ул. Зои Космодемьянской.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры предусматривают установление красных линий для нового строительства улично-дорожной сети, в том числе:

- устройство проездов для жителей жилой зоны;
- установление границ улично-дорожной сети местного значения с закреплением красных линий.

Проезды свяжут все основные объекты по обслуживанию квартала - школу, детский сад, торговый центр.

Пешеходное движение организовано по всем улицам рассматриваемого района, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения.

Для обеспечения беспрепятственного дорожного движения и обустройства общественных зон планируется проектирование наземных парковочных мест. Парковочные места предусматриваются в шаговой доступности не более 500 м от жилых домов.

6) Инженерной инфраструктуры.

- сети водоснабжения;
- сети хозяйственно-бытовой канализации;
- сети ливневой канализации;
- сети электроснабжения;
- сети связи;
- сети теплоснабжения.

2.4 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

№№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ПЛАНИРУЕМОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
	1	2	3
1	**ТЕРРИТОРИЯ**		
1	Площадь в границах проектируемой территории, всего, в том числе:	га	22,9588
	многоэтажной жилой застройки	га	10,0206
	объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования	га	4,2211
	делового, общественного и коммерческого назначения	га	2,0043
	объектов инженерной инфраструктуры	га	0,4763
	озеленения общего пользования	га	2,6894
	объектов транспортной инфраструктуры	га	3,5470
	прочие территории	га	-
2	**НАСЕЛЕНИЕ**		
	Численность населения (планируемая)	тыс. чел.	3,860
3	**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА** (планируемая)		
	Общая площадь строительства	тыс. кв. м	120,247
	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	147,200
	Общая площадь квартир	тыс. кв. м	113,880
	Коэффициент застройки	%	0,4

№№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ПЛАНИРУЕМОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
	1	2	3
	Коэффициент плотности застройки	%	1,2
	Жилищная обеспеченность	м² общей площади квартир на человека	29-30
	Предельные параметры этажности	м	не более 66
4	**ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**		
	Дошкольные общеобразовательные учреждения	мест	240
	Общеобразовательная школа	мест	800
5	**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**		
	Протяженность улично-дорожной сети	км	1,402
	Стоянки для хранения легковых автомобилей	машиномест	380
6	**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**		
	Водопотребление	куб. м/сут.	1601,9
	Водоотведение, в том числе:		
	хоз-бытовые стоки	куб. м/сут.	
	дождевые стоки	л/с	
	Электропотребление	кВт	
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	
	Газоснабжение	куб. м/час	