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

Генеральный 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 капитального строительства»	
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»	

Том 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

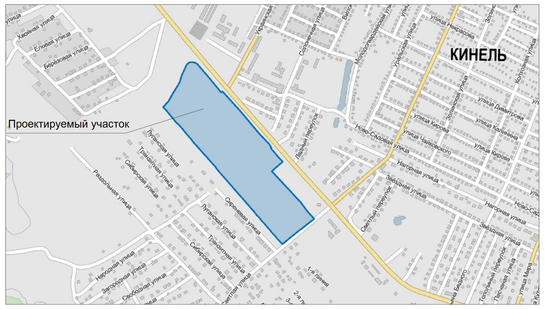
№ п/п	Наименование	Лист
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		
	Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»	4
1.1	Чертеж планировки территории М 1:1000	5
1.2	Чертеж красных линий М 1:1000	7
	Раздел 2 «Положение о размещении объекта капитального строительства»	9
2.1	Общие положения	9
2.2	Характеристики существующего и планируемого развития территории	10
2.3	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	11
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	13
2.5	Положение об очередности планируемого развития территории	14

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

Чертеж планировки территории

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 планировки территории;
- Чертеж красных линий;
- Чертеж межевания территории.

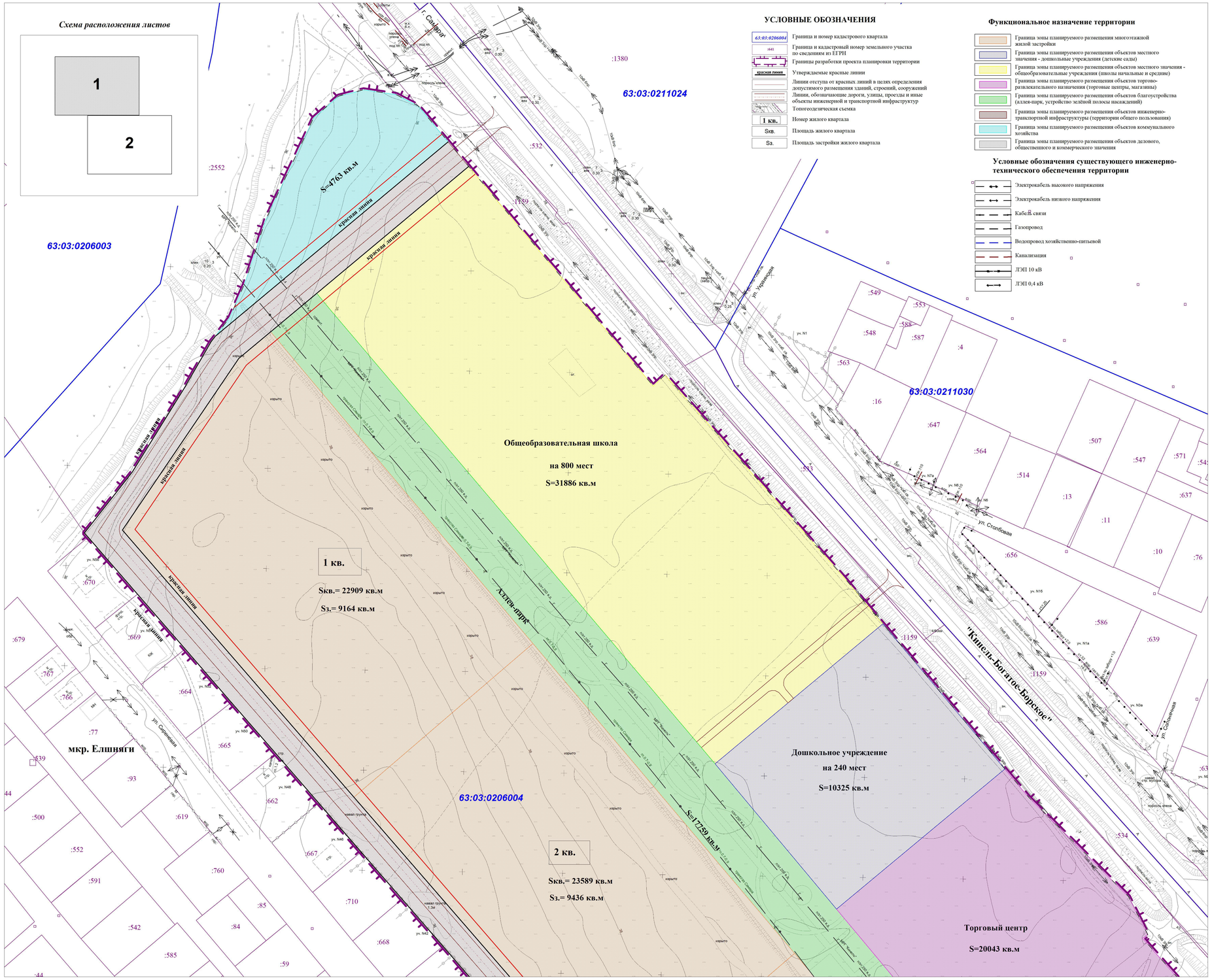
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

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.
2.7 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	22,9586
	многоэтажной жилой застройки	га	10,1362
	объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования	га	4,2211
	делового, общественного и коммерческого назначения	га	3,4501
	объектов инженерной инфраструктуры	га	0,4763
	озеленения общего пользования	га	2,5464
	объектов транспортной инфраструктуры	га	2,1285
	прочие территории	га	-
2	**НАСЕЛЕНИЕ**		
	Численность населения (планируемая)	тыс. чел.	3,860
3	**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА** (планируемая)		
	Общая площадь строительства	тыс. кв. м	121,634
	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	531
6	**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**		
	Водопотребление	куб. м/сут.	1629,19
	Водоотведение	куб. м/сут.	1629,19
	Электропотребление	кВт	6460,50
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	13,3

Схема расположения листов



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 63:03:0206004 — Граница и номер кадастрового квартала
- :641 — Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям из ЕГРН
- Границы разработки проекта планировки территории
- красная линия — Утверждаемые красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды и иные объекты инженерной и транспортной инфраструктур
- Топогеодезическая съемка
- 1 кв. — Номер жилого квартала
- Sквр. — Площадь жилого квартала
- Sз. — Площадь застройки жилого квартала

Функциональное назначение территории

- Граница зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки
- Граница зоны планируемого размещения объектов местного значения - дошкольные учреждения (детские сады)
- Граница зоны планируемого размещения объектов местного значения - общеобразовательные учреждения (школы начальные и средние)
- Граница зоны планируемого размещения объектов торгово-развлекательного назначения (торговые центры, магазины)
- Граница зоны планируемого размещения объектов благоустройства (аллея-парк, устройство зелёной полосы насаждений)
- Граница зоны планируемого размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (территории общего пользования)
- Граница зоны планируемого размещения объектов коммунального хозяйства
- Граница зоны планируемого размещения объектов делового, общественного и коммерческого значения

Условные обозначения существующего инженерно-технического обеспечения территории

- Электрокабель высокого напряжения
- Электрокабель низкого напряжения
- Кабель связи
- Газопровод
- Водопровод хозяйственно-питьевой
- Канализация
- ЛЭП 10 кВ
- ЛЭП 0,4 кВ

Жилой район	Общая площадь строительства, кв.м.	Планируемая площадь жилых домов, кв.м.	Планируемая площадь квартир, кв.м.	Планируемое население (чел.)
1 кв., 2 кв., 3 кв., 4 кв	121634	147200	113880	3860

	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Разработал	Фомичев Е. Р.		
Проверил	Зайцева Ю. А.		
ГИП	Сидоров А. А.		

ППТ-1

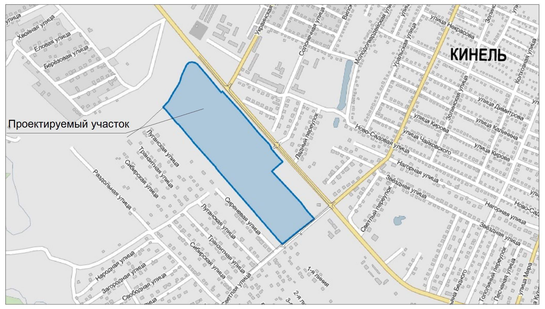
Документация по планировке территории по объекту капитального строительства: «Комплексная застройка земельного участка 23 га по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Светлая, 120», расположенного на территории городского округа Кинель Самарской области

Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	4
Графическая часть (Чертеж планировки территории) Масштаб 1:1000 (Формат А1)	ООО "МРК-С" г. Самара 2021 г.		

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам.инв.№

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 63:03:0206004 — Граница и номер кадастрового квартала
- :641 — Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям из ЕГРН
- Границы разработки проекта планировки территории
- красная линия — Утверждаемые красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды и иные объекты инженерной и транспортной инфраструктур
- Топогеодезическая съемка
- 1 кв. — Номер жилого квартала
- Sкв. — Площадь жилого квартала
- Sз. — Площадь застройки жилого квартала

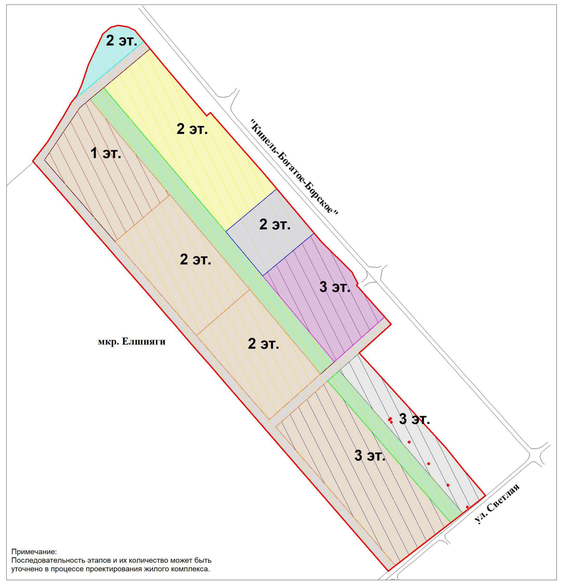
Функциональное назначение территории

- Граница зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки
- Граница зоны планируемого размещения объектов местного значения - дошкольные учреждения (детские сады)
- Граница зоны планируемого размещения объектов местного значения - общеобразовательные учреждения (школа начальные и средние)
- Граница зоны планируемого размещения объектов торгово-развлекательного назначения (торговые центры, магазины)
- Граница зоны планируемого размещения объектов благоустройства (аллея-парк, устройство зеленой полосы насаждений)
- Граница зоны планируемого размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (территории общего пользования)
- Граница зоны планируемого размещения объектов коммунального хозяйства
- Граница зоны планируемого размещения объектов делового, общественного и коммерческого значения

Условные обозначения существующего инженерно-технического обеспечения территории

- Электрокабель высокого напряжения
- Электрокабель низкого напряжения
- Кабель связи
- Газопровод
- Водопровод хозяйственно-питьевой
- Канализация
- ЛЭП 10 кВ
- ЛЭП 0,4 кВ

СХЕМА
очередности строительства

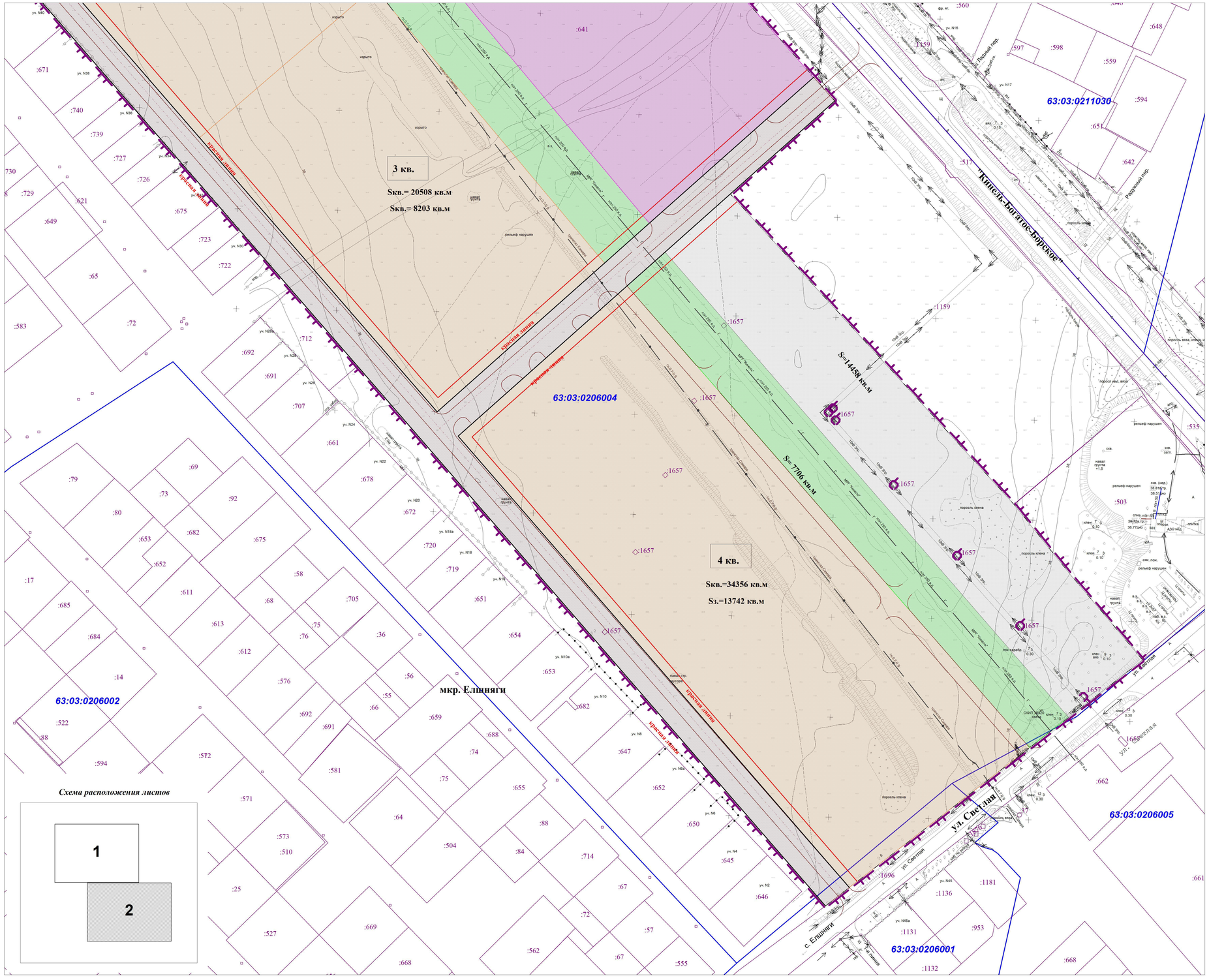


Примечание:
Последовательность этапов и их количество может быть уточнено в процессе проектирования жилого комплекса.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 1 очередь строительства
- 2 очередь строительства
- 3 очередь строительства

Чертеж планировки территории



Примечание:
В соответствии с письмом Администрации городского округа Кинель №752 от 11.02.2021 г. планируется внесение изменений в Правила землепользования и застройки (изменение зоны ЖЗ на зону Ж4, а также в Генеральный план городского округа Кинель Самарской области.

	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Разработал	Фомичева Е. Р.		
Проверил	Зайцева Ю. А.		
ГИП	Сидоров А. А.		

ППТ-1

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

Проект планировки территории (основная часть)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	4

Графическая часть (Чертеж планировки территории) Масштаб 1:1000 (Формат А1)

ООО "МРК-С"
г. Самара
2021 г.

Подп. и дата | Взам.инв.№ | Инв.№ подл.

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

С
Ю

Ситуационный план

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы разработки проекта планировки территории
- 63:03:0206004 — Граница и номер кадастрового квартала
- красная линия — Утверждаемые красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- x=390719,73 y=2200458,10 — Координаты поворотных точек красных линий
- 5 — Поворотная точка красных линий
- 1 — Сечение улицы
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды и иные объекты инженерной и транспортной инфраструктур
- Топогеодезическая съемка
- 1 кв. — Номер жилого квартала

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Номер точки	Координаты X	Координаты Y
1	389872,90	2205077,86	24	390563,33	2204509,36
2	390098,72	2204882,10	25	390532,95	2204485,50
3	390173,80	2204966,62	26	390530,81	2204487,35
4	390190,72	2204985,67	27	390502,39	2204512,01
5	390219,73	2205018,32	28	390475,04	2204535,73
6	390253,16	2205055,79	29	390448,42	2204558,81
7	390265,17	2205069,26	30	390422,88	2204580,95
8	390266,33	2205070,55	31	390398,17	2204602,40
9	390278,19	2205060,05	32	390373,74	2204623,58
10	390205,17	2204977,80	33	390350,18	2204644,02
11	390185,23	2204955,37	34	390326,62	2204664,45
12	390110,81	2204871,62	35	390303,64	2204684,38
13	390247,94	2204752,74	36	390280,08	2204704,82
14	390401,05	2204620,00	37	390268,61	2204714,77
15	390534,38	2204504,42	38	390257,13	2204724,72
16	390620,10	2204562,52	39	390245,82	2204734,53
17	390633,40	2204578,44	40	390234,50	2204744,34
18	390652,62	2204601,47	41	390223,31	2204762,72
19	390715,91	2204677,28	42	390201,22	2204773,21
20	390728,20	2204667,03	43	390189,34	2204783,52
21	390631,19	2204550,93	44	390172,21	2204798,37
22	390628,51	2204548,73	45	390133,76	2204831,72
23	390605,40	2204535,44	46	389863,67	2205065,96

Примечание:
- Система координат г.о. Кинель
- Координаты геодезические

Ведомость координат поворотных точек границы разработки документации по планировке территории

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Номер точки	Координаты X	Координаты Y
1	389863,67	2205065,96	46	390142,48	2205088,91
2	390133,76	2204831,72	47	390126,98	2205103,08
3	390172,21	2204798,37	48	390064,53	2205160,15
4	390189,34	2204783,52	49	390064,38	2205160,3
5	390201,22	2204773,21	50	390029,18	2205188,59
6	390213,31	2204762,72	51	389987,36	2205224,07
7	390234,50	2204744,34	52	389986,68	2205224,59
8	390245,82	2204734,53	53	389952,56	2205180,61
9	390257,13	2204724,72	1	389863,67	2205065,96
10	390268,61	2204714,77	54	389966,73	2205194,95
11	390280,08	2204704,82	55	389968,16	2205193,56
12	390303,64	2204684,38	56	389969,56	2205194,99
13	390326,62	2204664,45	57	389968,12	2205196,38
14	390350,18	2204644,02	54	389966,73	2205194,95
15	390373,74	2204623,58	58	390002,28	2205163,32
16	390398,17	2204602,40	59	390003,72	2205161,93
17	390422,88	2204580,95	60	390005,11	2205163,36
18	390448,42	2204558,81	61	390003,68	2205164,75
19	390475,04	2204535,73	58	390002,28	2205163,32
20	390502,39	2204512,01	62	390037,42	2205131,79
21	390530,81	2204487,35	63	390038,86	2205130,39
22	390532,95	2204485,50	64	390040,25	2205131,83
23	390563,33	2204509,36	65	390038,82	2205133,22
24	390605,40	2204535,44	62	390037,42	2205131,79
25	390628,51	2204548,73	66	390072,78	2205100,05
26	390640,42	2204558,07	67	390074,22	2205098,66
27	390657,35	2204565,52	68	390075,61	2205100,09
28	390689,39	2204576,06	69	390074,18	2205101,48
29	390730,99	2204590,83	66	390072,78	2205100,05
30	390751,02	2204612,42	70	390105,21	2205071
31	390754,17	2204624,90	71	390106,64	2205069,61
32	390751,82	2204640,93	72	390108,04	2205071,04
33	390746,11	2204652,09	73	390106,6	2205072,43
34	390685,72	2204702,45	70	390105,21	2205071
35	390606,27	2204769,39	74	390109,15	2205067,51
36	390611,88	2204775,38	75	390110,58	2205066,11
37	390510,84	2204864,43	76	390111,98	2205067,55
38	390401,04	2205056,73	77	390110,53	2205068,94
39	390351,43	2205006,59	74	390109,15	2205067,51
40	390332,44	2205016,19	78	390111,18	2205069,63
41	390330,55	2205013,72	79	390112,61	2205068,24
42	390266,33	2205070,55	80	390114	2205069,67
43	390265,17	2205060,26	81	390112,56	2205071,06
44	390253,16	2205055,79	78	390111,18	2205069,63
45	390219,73	2205018,32			

Чертеж красных линий

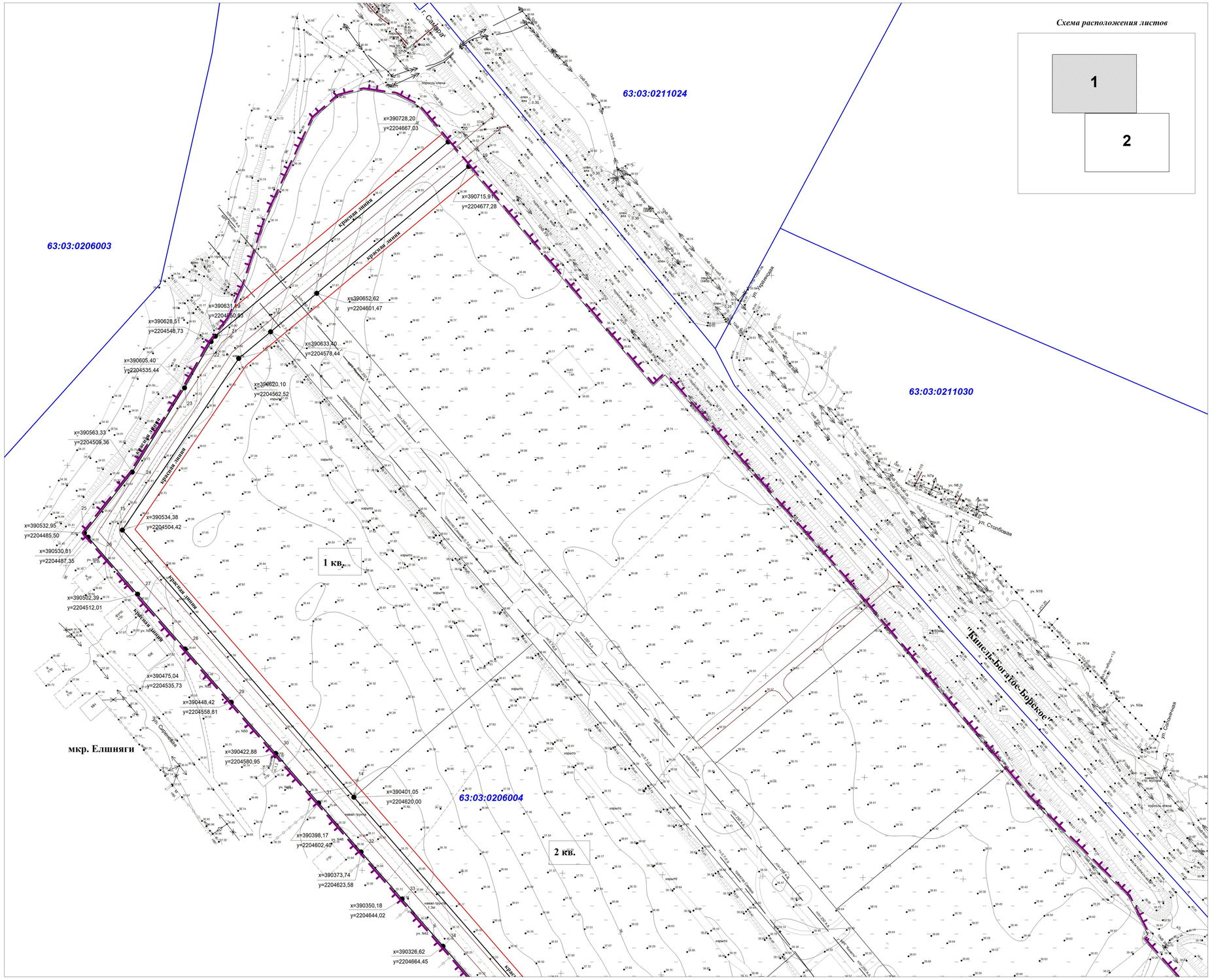


Схема расположения листов

Примечание:

1. В соответствии с письмом Администрации г.о. Кинель № 7788 от 25.12.2020 г. красные линии на территории г.о. Кинель не определены.
2. Порядок установления красных линий определен нормативными документами РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ", Свод правил 42.13330.2011 Градостроительство. СНиП 2.07.01-89*, "Градостроительный кодекс Российской Федерации".
2. Линии отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений отображены в 5 м от красных линий по земельным участкам, на которых планируется размещение объектов капитального строительства (в соответствии со ст. 58.1 ПЗЗ г.о. Кинель, утв. Решением Думы городского округа Кинель Самарской области от 27.08.2015 года № 577 (в редакции от 16.10.2016 г., от 17.11.2017 г., 30.05.2019 г., 17.11.2020 г.).

	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Разработал	Фомичев Е. Р.		
Проверил	Зайцева Ю. А.		
ГИП	Сидоров А. А.		

ППТ-1

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

Проект планировки территории (основная часть)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	4

Графическая часть (Чертеж красных линий) Масштаб 1:1000 (Формат А1)

ООО "МРК-С"
г. Самара
2021 г.

Подп. и дата | Взам.инв.№ | Инв.№ подл.

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

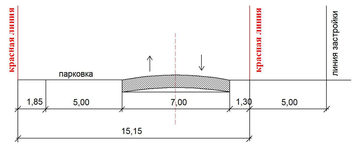
С
Ю

Ситуационный план

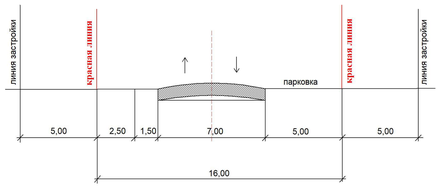
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы разработки проекта планировки территории
- 63:03:0206004 — Граница и номер кадастрового квартала
- красная линия — Утверждаемые красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- x=390019,73 y=2205016,32 — Координаты поворотных точек красных линий
- 5 — Поворотная точка красных линий
- 1 — Сечение улицы
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды и иные объекты инженерной и транспортной инфраструктур
- Топогеодезическая съемка
- 1 кв. — Номер жилого квартала

Сечение 1-1
М 1:200



Сечение 2-2
М 1:200



Чертеж красных линий

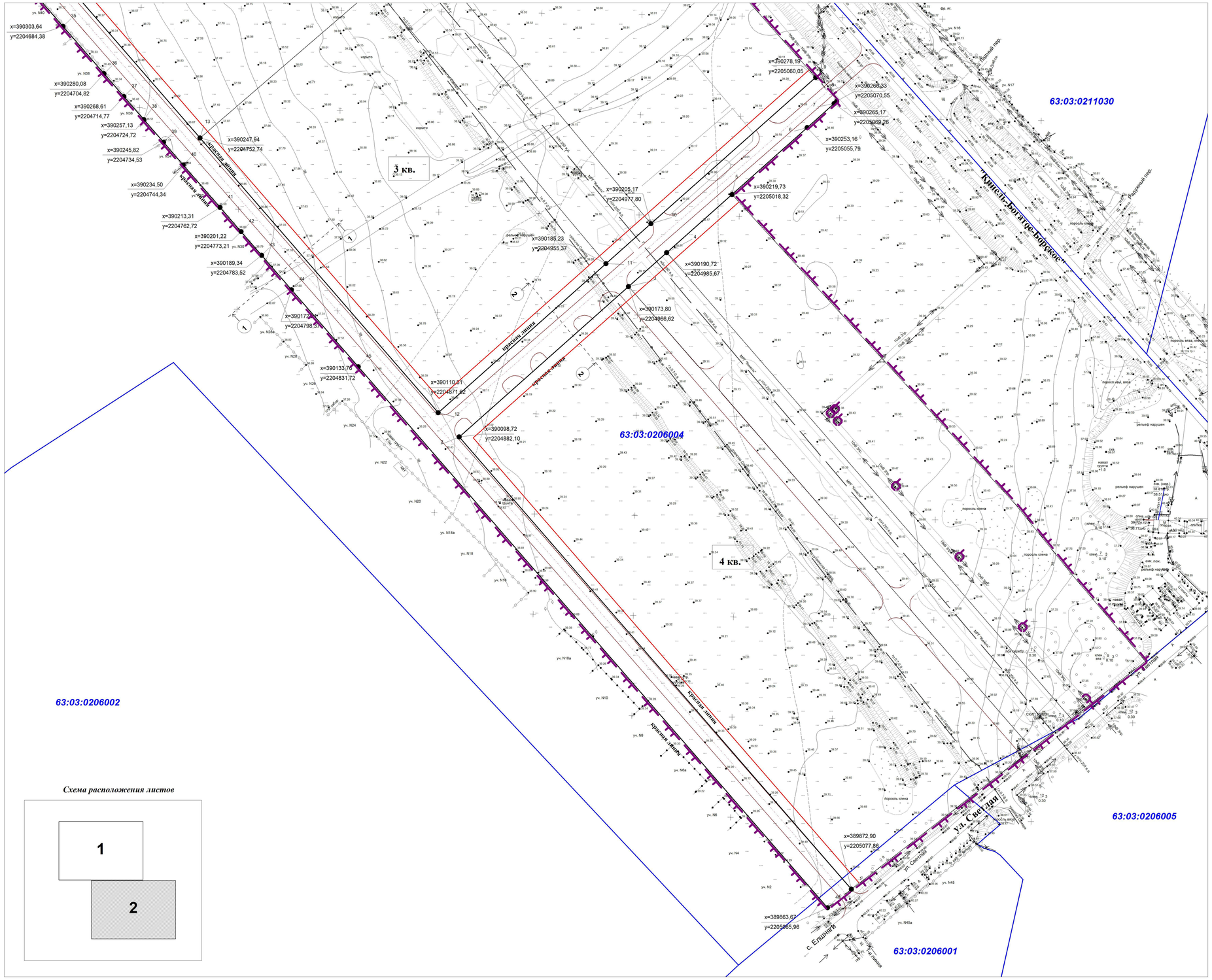


Схема расположения листов

Примечание:

1. В соответствии с письмом Администрации г.о. Кинель № 7788 от 25.12.2020 г. красные линии на территории г.о. Кинель не определены.
2. Порядок установления красных линий определен нормативными документами РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ", Свод правил 42.13330.2011 Градостроительство. СНиП 2.07.01-89*, "Градостроительный кодекс Российской Федерации".
2. Линии отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений отображены в 5 м от красных линий по земельным участкам, на которых планируется размещение объектов капитального строительства (в соответствии со ст. 58.1 ПЗЗ г.о. Кинель, утв. Решением Думы городского округа Кинель Самарской области от 27.08.2015 года № 577 (в редакции от 16.10.2016 г., от 17.11.2017 г., 30.05.2019 г., 17.11.2020 г.).

	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Разработал	Фомичев Е. Р.		
Проверил	Зайцева Ю. А.		
ГИП	Сидоров А. А.		

ППТ-1

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

Проект планировки территории (основная часть)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	4	4

Графическая часть (Чертеж красных линий)
Масштаб 1:1000 (Формат А1)

ООО "МРК-С"
г. Самара
2021 г.

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам.инв.№

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;

- Кадастровый план территории от 12 октября 2020 г. № КУВИ-002/2020-28437675;

- Кадастровый план территории от 01 декабря 2020 г. № КУВИ-002/2021-7286143;

- Кадастровый план территории от 03 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-7278004;

- 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 существующего и 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.

Границы территории проекта планировки расположены в следующих кадастровых кварталах 63:03:0206004, 63:03:0206001, 63:03:0206005.

Проектируемая территория расположена преимущественно на земельном участке с кадастровым номером 63:03:0206004:641 и ограничена: с севера - автомобильной дорогой муниципального значения «Кинель-Богатое-Борское», 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 18.02.2021 № 99/2021/376531784 на земельный участок с кадастровым номером 63:03:0206004:641, для жилой застройки.

В границах разрабатываемого проекта планировки согласно топографической съемке отсутствуют существующие объекты капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Участок свободен от строений, по территории проходят инженерные сети: газопровод высокого давления МРГ "Кинель", кабельные сети ООО «Трансгаз Самара», кабельные сети 10кВ ЗАО «ССК».

Основной целью проекта планировки территории является выделение следующих элементов планировочной структуры:

- формирование территории общего пользования с целью обеспечения свободного доступа к существующим и образуемым земельным участкам;
- формирование границ элемента планировочной структуры – кварталов жилой застройки;
- формирование границ элемента планировочной структуры – внутриквартальной улично-дорожной сети;
- формирование границ зон застройки объектами капитального строительства на существующих и образуемых земельных участках;
- определение местоположения образуемых земельных участков путем раздела существующих земельных участков.

К линиям градостроительного регулирования относятся:

- проектируемые красные линии согласно графической части проекта планировки территории;
- линии отступа от проектируемых красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений (в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Кинель);
- линии и границы зон планировочных ограничений.

Ранее установленные красные линии на проектируемой территории отсутствуют, т.к. в соответствии с письмом Администрации г.о. Кинель № 7788 от 25.12.2020 г. красные линии на территории г.о. Кинель не определены.

На проектируемой территории предполагается к застройке жилой квартал с закрытыми от парковок дворовыми территориями. Развитие улично-дорожной сети предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования.

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).

Водоснабжение, водоотведение, электроснабжение жилого квартала возможно от существующих сетей в объемах, уточненных на стадии проектирования и получения технических условий на присоединение к инженерным сетям.

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 четырех кварталов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- 1 квартал:

Площадь участка Sкв = 22909 м²;

Площадь застройки Sзастр = 9164 м²;

Коэффициент застройки земельного участка Кзастр = 0,4;

- 2 квартал:

Площадь участка Sкв = 23589 м²;

Площадь застройки Sзастр = 9436 м²;

Коэффициент застройки земельного участка Кзастр = 0,4;

- 3 квартал:

Площадь участка Sкв = 20508 м²;

Площадь застройки Sзастр = 8203 м²;

Коэффициент застройки земельного участка Кзастр = 0,4;

- 4 квартал:

Площадь участка Sкв = 34356 м²;

Площадь застройки Sзастр = 13742 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 9-14 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.

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 25464 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 531 машиноместо;

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

*соединяющий автомобильную дорогу межмуниципального значения «Кинель-Богатое-Борское» с мкр. Елшняги,

*расположенный от ул. Светлая вдоль мкр. Елшняги до автомоблильной дороги межмуниципального значения «Кинель-Богатое-Борское».

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 электроснабжения;
- сети водоснабжения;
- сети канализации;
- 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	22,9586
	многоэтажной жилой застройки	га	10,1362
	объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования	га	4,2211
	делового, общественного и коммерческого назначения	га	3,4501
	объектов инженерной инфраструктуры	га	0,4763
	озеленения общего пользования	га	2,5464
	объектов транспортной инфраструктуры	га	2,1285
	прочие территории	га	-
2	**НАСЕЛЕНИЕ**		
	Численность населения (планируемая)	тыс. чел.	3,860
3	**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА** (планируемая)		
	Общая площадь строительства	тыс. кв. м	121,634
	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

№№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ПЛАНИРУЕМОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
	1	2	3
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	531
6	**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**		
	Водопотребление	куб. м/сут.	1629,19
	Водоотведение	куб. м/сут.	1629,19
	Электропотребление	кВт	6460,50
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	13,3

2.5 Положение об очередности планируемого развития территории

Предусматривается этапность застройки жилого комплекса. Очередность планируемого развития территории предполагает 3 этапа.

1 этап – строительство 1 квартала жилой застройки;

2 этап – строительство 2 и 3 кварталов жилой застройки, а также строительство проектируемых общеобразовательных учреждений, проектируемых объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и озеленения;

3 этап – строительство 4 квартала жилой застройки, а также строительство объектов, делового, общественного и коммерческого назначения.

Последовательность этапов и их количество может быть уточнено в процессе проектирования жилого комплекса.