

ООО «ОГК – САМАРА»

Свидетельство № П-175-6311146532-01 от 10.01.2014

Заказчик: ООО «Алексеевское Карьерное Управление»

Подрядчик: ООО «ОГК-САМАРА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ОБЪЕКТ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: РЕЧНОЙ ГРУЗОВОЙ ПОРТ В
ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 63:03:0402003**

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Том 1

Директор ООО «ОГК-САМАРА»

ГИП ООО «ОГК-САМАРА»



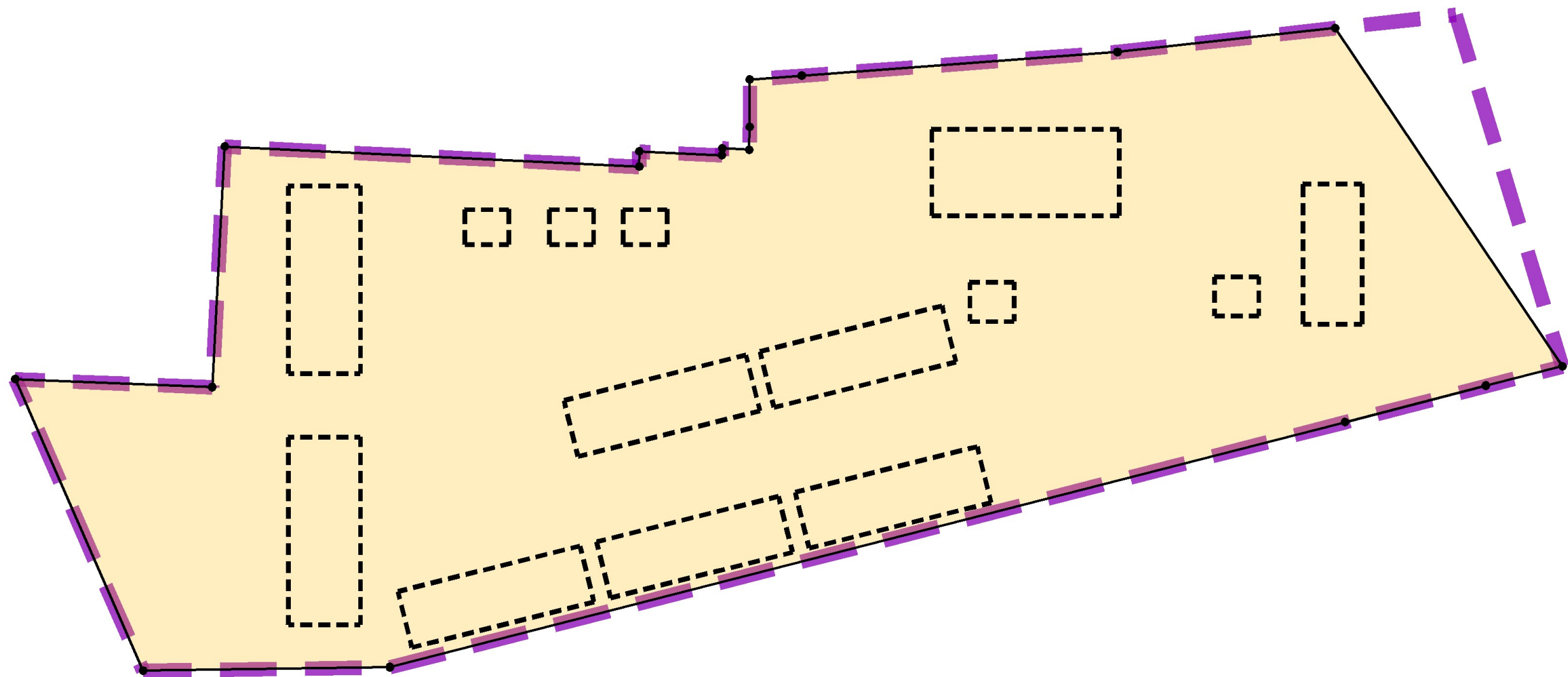
О.П. Купцов

С.Н. Жалнин

Самара 2020 г.

Состав документации

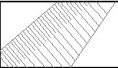
Обозначение	Наименование
Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
	Графическая часть проекта планировки территории
	Положения о размещении объекта
Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.
Том 3. Проект межевания территории основная (утверждаемая) часть	
	Текстовая часть проекта межевания территории
	Чертеж межевания территории
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Чертеж межевания территории



Условные обозначения:



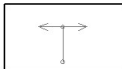
Грунтовые дороги



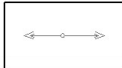
Откосы



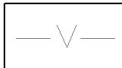
Зеленые насаждения



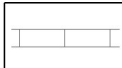
Сети электрообеспечения железнодорожных путей



Сети электрообеспечения высокого напряжения, 6 кВ (надземные)



Сети кабельной линии связи (подземные)



Линии железнодорожного транспорта



Границы планируемого элемента планировочной структуры



Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (объекты показаны условно)

Примечание:

1. Использованы материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "ОГК-САМАРА" в 2020 году.
2. Использованы материалы Генерального плана и Правил землепользования и застройки городского округа Кинель, утвержденные решением Думы городского округа Кинель Самарской области .
3. Объекты капитального строительства показаны условно и должны быть уточнены при дальнейшем объектном проектировании.
4. Существующие и устанавливаемые красные линии отсутствуют

						ППТ.ОЧ				
						Проект планировки и проект межевания территории под объект капитального строительства: "речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003", расположенный на территории городского округа Кинель Самарской области				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
Директор		О.П. Купцов						ППТ	1	1
ГИП		С.Н. Жалнин								
Разработал		М.С.Коновалов								
Проверил		С.Н. Жалнин				Чертеж планировки М 1:2000		ООО "ОГК-САМАРА"		

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	2
Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	2
Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	6
Положение 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	7
Приложение 1 Перечень координат характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта	9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003							Лист 1	

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект планировки территории подготовлен с целью установления границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003.

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 линейного объекта: Самарская область, г.о. Кинель.

Проект планировки территории разработан на основании материалов инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «ОГК-САМАРА» в 2020 году.

Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

В настоящее время в Правила 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) вносятся изменения в части территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами: 63:03:0402003:1 площадью 13 010 кв. м, расположенного по адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Силикатная, д. 7; 63:03:0402003:516 площадью 922 кв. м, расположенного по адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Набережная, 11; 63:03:0402003:525 площадью 20 000 кв. м, расположенного по адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Силикатная, участок 7 А; 63:03:0402003:538 площадью 19 644 кв. м, расположенного по адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Набережная; а также земельных участков неразграниченной государственной собственности, с зоны П1-1 «Подзона производственных складских объектов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м)» на зону Т-1 «Зона объектов внешнего транспорта».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Набережная, 11; 63:03:0402003:525 площадью 20 000 кв. м, расположенного по адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Силикатная, участок 7 А; 63:03:0402003:538 площадью 19 644 кв. м, расположенного по адресу: г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Набережная; а также земельных участков неразграниченной государственной собственности, с зоны П1-1 «Подзона производственных складских объектов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м)» на зону Т-1 «Зона объектов внешнего транспорта».				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003	Лист
							2

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства в зоне Т 1**

Вид разрешенного использования	Деятельность, соответствующая виду разрешенного использования
Водный транспорт (7.3)	Строительство, реконструкция и эксплуатация грузовых и пассажирских портов, речных вокзалов, причалов, пристаней, причальных стенок, портовых сооружений. Строительство, реконструкция и эксплуатация складов и баз хранения имущества для эксплуатации внутренних водных путей, зданий органов управления внутреннего водного транспорта, стоянок и баз хранения речных судов, судоремонтных доков и предприятий.
Железнодорожный транспорт (7.1)	Строительство, реконструкция и эксплуатация железнодорожных путей и их конструктивных элементов. Строительство, реконструкция и эксплуатация: объектов железнодорожного транспорта; объектов, предназначенных для обеспечения безопасности движения; объектов, предназначенных для эксплуатации железнодорожного транспорта; объектов оказания услуг пассажирам; объектов складирования грузов; погрузочно-разгрузочных площадок; сооружений прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. Строительство, реконструкция и эксплуатация железнодорожных вокзалов, станций, информационные центры, справочных бюро, касс, залов ожидания, таможен, служб регистрации, служб оформления заказов, иных объектов оказания услуг пассажирам. Строительство, реконструкция и эксплуатация зданий, строений и сооружений, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, устройств и сооружений железнодорожного транспорта.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003

Лист
3

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

Общественное управление (3.8)	Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания транспортных и информационных услуг населению: архивы, информационные и компьютерные центры, интернет-кафе, справочные бюро, кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.п.
Склады (6.9)	Строительство, реконструкция и эксплуатация складских помещений.
Социальное обслуживание (3.2)	Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.
Автомобильный транспорт (7.2)	Строительство, реконструкция и эксплуатация автомобильных вокзалов и автостанций.
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1	
Вид разрешенного использования	Деятельность, соответствующая виду разрешенного использования
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 150 кв. м.

Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Размещение станций скорой помощи.
Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Т1.

- Минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м.
- Максимальная площадь земельных участков не устанавливается.
- Предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м.
- Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений - 3 м.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении производственных, сельскохозяйственных и коммунально-складских объектов - 80%.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении коммунально-складских объектов – 80%.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении научно-производственных объектов не устанавливается.

- Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков - 2 м.

Инв. № подл.	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003					Лист
					5

Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Согласно Программе комплексного развития социальной инфраструктуры г.о. Кинель Самарской области, утвержденной постановлением администрации городского округа Кинель Самарской области от 26.12.2017 № 3822 планировочная структура п.г.т. Алексеевка представлена двумя жилыми районами: северо-западным и юго-восточным. Улица Ульяновская является границей двух жилых образований.

Южная и юго-западная часть поселка характеризуется нерегулярной сеткой улиц, жилые кварталы разновеликие, имеют сложную форму. Северо-восточная часть - пологая, с общим уклоном рельефа к реке Самара. Значительная часть территории застроена многоквартирными двух-пяти-девяти этажными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами.

В п.г.т. Алексеевка общественный центр сложился в западной части поселка по улице Невской и представлен административными, культурными, торговыми зданиями и образовательными учреждениями.

В п.г.т. Алексеевка производственная зона сформировалась в юго-западной части поселка и состоит из предприятий цветной металлургии и предприятий промышленности стройматериалов. Коммунальная зона размещается в северо-восточной и юго-западной части населенного пункта и включает сараи и автомобильные гаражи.

В соответствии с Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры г.о. Кинель Самарской области, утвержденной постановлением администрации городского округа Кинель Самарской области от 26.12.2017 №

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №		
В п.г.т. Алексеевка производственная зона сформировалась в юго-западной части поселка и состоит из предприятий цветной металлургии и предприятий промышленности стройматериалов. Коммунальная зона размещается в северо-восточной и юго-западной части населенного пункта и включает сараи и автомобильные гаражи. В соответствии с Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры г.о. Кинель Самарской области, утвержденной постановлением администрации городского округа Кинель Самарской области от 26.12.2017 №								
						Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003	Лист	
								6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

3824 главный автомобильный въезд в п.г.т.Алексеевка осуществляется с автодороги «Обводная г. Самара» и далее по главной улице – ул. Невская. На пересечении ул. Невская и ул. Силикатная расположена автостанция.

Общая протяженность улиц, дорог в поселке составляет – 54,421 км, из них с асфальтовым покрытием – 32,006 км (58,8 %), дороги с грунтощебеночным покрытием – 22,415 м (41,2 %).

В соответствии с Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры г.о. Кинель, утвержденной постановлением администрации городского округа Кинель Самарской области от 26.12.2017 № 3824 на территории населенного пункта п.г.т. Алексеевка имеется следующая коммунальная инфраструктура: централизованное теплоснабжение, централизованное водоснабжение, централизованное водоотведение, централизованное электроснабжение, централизованное газоснабжение, вывоз твёрдых бытовых отходов.

Положение 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 рамках настоящего проекта планировки территории установлена граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003, соответствующая площади земельных участков, необходимых для полноценного и эффективного функционирования и эксплуатации объекта.

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №								Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003					7

В процессе определения границы зоны планируемого размещения объекта была выявлена необходимость в перераспределении земельных участков, необходимых для эксплуатации объекта.

В связи с исключением вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы земельных участков, необходимо провести процедуру перераспределения земельных участков в следующем порядке.

Участок 63:03:0402003:ЗУ1 (69737кв.м.) образуется в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы путем перераспределения между земельными участками 63:03:0402003:530 (:530/п1 = 42810 кв.м.), 63:03:0402003:538 (:538/п1 = 19644 кв.м.) и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1 = 7285 кв.м.).

При перераспределении используются фактические площади, согласно координат характерных точек границ указанных выше участков.

В соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации процедура перераспределения осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков.

Прект планировки территории разработан в соответствии с:

- заданием Заказчика;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Схемой территориального планирования Самарской области, утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 13.12.2007 № 261;
- Схемой территориального планирования муниципального района Кинельский Самарской области, утвержденной Решением Соборания представителей муниципального района Кинельский Самарской области от 15.04.2010 № 547;
- Генеральным планом городского округа Кинель, утвержденным решением Думы городского округа Кинель от 27.05.2010 № 793;
- Правилами землепользования и застройки городского округа Кинель, утвержденными 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).

Инв. № подл.	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003					Лист
					8

Приложение 1 Перечень координат характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта

Площадь – 103 677 кв.м.		
Номер точки	Координаты (м)	
	X	Y
1	392156,01	2195317,81
2	392152,63	2195399,65
3	392252,67	2195404,92
4	392244,31	2195577,13
5	392250,64	2195577,26
6	392249,04	2195611,5
7	392251,96	2195611,68
8	392251,31	2195622,9
9	392260,75	2195623,1
10	392280,48	2195623,08
11	392282,13	2195644,79
12	392291,98	2195776,05
13	392301,92	2195866,57
14	392161,27	2195961,01
15	392138,08	2195870,6
16	392036,23	2195473,53
17	392034,78	2195370,98
1	392156,01	2195317,81

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Положение о размещении объекта капитального строительства: Речной грузовой порт в границах кадастрового квартала 63:03:0402003	Лист
										9
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		