

Проект планировки территории  
на объект: «Территория 7-ой очереди жилого района «Южный город»,  
расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, «МСПП  
совхоз им. 50-летия СССР»  
(основная часть)

1. Общие положения

1.1. Проект планировки территории на объект: «Территория 7-ой очереди жилого района «Южный город», расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, «МСПП совхоз им. 50-летия СССР» (далее – Проект планировки территории) подготовлен в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района Волжский Самарской области, объектов местного значения сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, а также определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

1.2. Проект планировки территории разработан в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области;

Уставом сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области;

иными муниципальными нормативными правовыми актами сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области;

требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с

учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий,

а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

### 1.3. Проект планировки территории разработан на основании:

Генерального плана сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, утвержденного решением Собрании представителей сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области от 03.12.2013 № 110;

Правил землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, утвержденных решением Собрании представителей сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области от 25.12.2013 № 112;

постановления Администрации сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области от 06.02.2019 №35 «О разработке проекта планировки территории и межевания территории на объект: «Территория 7-ой очереди застройки жилого района «Южный город», расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, «МСПП совхоз им.50-летия СССР».

### 1.3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

положения о размещении объектов капитального строительства 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, М 1:2000;

чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, М 1:2000;

чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, М 1:2000;

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (транспортной инфраструктуры), М 1:2000;

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (инженерной инфраструктуры), М 1:2000.

1.4. В связи с отсутствием на проектируемой территории планируемых объектов федерального значения в настоящем проекте планировки отсутствуют:

1) положения о размещении объектов капитального строительства федерального значения;

2) на чертежах проекта планировки:

границы зон планируемого размещения объектов федерального значения.

1.5. В связи с отсутствием на проектируемой территории планируемых объектов регионального значения в настоящем проекте планировки отсутствуют:

1) положения о размещении объектов капитального строительства регионального значения;

2) на чертежах проекта планировки:

границы зон планируемого размещения объектов регионального значения.

## 2. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения

2.1. В границах территории, применительно к которой осуществляется планировка территории, не планируется размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

2.2. В границах территории, применительно к которой осуществляется планировка территории, планируется размещение путем строительства следующих объектов местного значения муниципального района Волжский Самарской области:

- 4 дошкольных образовательных организации на 1200 мест общей площадью 25952 кв. м (каждая дошкольная образовательная организация на 300 мест площадью 6488 кв. м);

- общеобразовательная организация с помещениями для организации дополнительного образования на 1500 мест общей площадью 27505 кв. м.

2.4. В границах территории, применительно к которой осуществляется планировка территории, планируется размещение путем строительства следующих объектов местного значения сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области:

- стоянки и парковки общего пользования на 1530 машино-мест;
- озеленённые территории общего пользования площадью 98 796 кв.м.;
- плоскостные физкультурно-спортивные сооружения общей площадью 32932 кв. м;

- 1 распределительная подстанция мощностью 12 МВт;

- 1 отдельно стоящая котельная мощностью до 50 МВт;

- ливневая очистная станция - объем резервуара 6000 м<sup>3</sup>

2.5. В границах разработки документации по планировке территории планируется размещение путем строительства следующих линейных

объектов капитального строительства местного значения сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области:

- сетей газоснабжения (газопровод низкого давления) протяженностью 4,8 км;
- сети хозяйственно-питьевого водоснабжения 5,8 км;
- сети хозяйственно-бытовой канализации протяженностью 2,6 км;
- сети ливневой канализации протяженностью 5,7 км;
- тепловая сеть 1,3 км;
- воздушные линии электропередачи протяженностью 5,1 км;
- улицы и автомобильные дороги протяженностью 6,2 км, в том числе: магистраль районного значения 3,6 км, улица в жилой застройке 2,6 км.

**3. Положения о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории**

|           | Показатели развития территории                                      | Единица измерения  | Планируемое значение показателей |
|-----------|---|--------------------|----------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Территория</b>   |                    |                                  |
| 1.1.      | Площадь проектируемой территории всего,                             | га                 | 102,31                           |
|           | в том числе:  |                    |                                  |
| 1.1.1.    | жилых зон   | кв.м               | 435 057                          |
| 1.1.2.    | зон размещения объектов социального обслуживания населения          | кв.м               | 84 499                           |
| 1.1.3     | зон размещения объектов рекреационного назначения                   | кв.м               | 12 484                           |
| 1.1.4.    | зон инженерной и транспортной инфраструктур                         | кв.м               | 450 335                          |
| 1.1.5.    | зон размещения коммунальных объектов                                |                    | 40 770                           |
| 1.2.      | Из общей площади проектирования территории общего пользования всего | кв.м общей площади | 450 335                          |
|           | в том числе   |                    |                                  |
|           | озеленённые территории общего пользования                           |                    | 98 796                           |
|           | улицы, дороги, проезды, площади, бульвары                           |                    | 114 216                          |

|      |   |                                      |             |
|------|---|--------------------------------------|-------------|
|      | стоянки и парковки общего пользования                                 |                                      | 11820       |
|      | иные территории общего пользования                                    |                                      | 225 503     |
| 1.3. | Коэффициент плотности застройки                                       |                                      | 1,01        |
| 2.   | <b>Население</b>  |                                      |             |
| 2.1. | Планируемая численность населения                                     | человек                              | 17 248      |
| 2.2. | Плотность населения   | чел./га                              | 169         |
| 3.   | <b>Жилая застройка</b>  |                                      |             |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов   | кв.м общей площади                   | 611 126     |
| 4.   | <b>Общественно-деловая застройка</b>                                  |                                      |             |
| 4.1. | Объекты социального и культурного назначения                          | кв.м общей площади/объектов          | 52 389      |
|      | Дошкольные образовательные организации                                | кв.м общей площади/мест              | 25 952/1200 |
|      | Общеобразовательные организации                                       | кв.м общей площади/посещений в смену | 27 505/1500 |
| 4.2. | Объекты коммерческого и бытового назначения                           | кв.м общей площади                   | 19 244      |
| 5.   | <b>Транспортная инфраструктура</b>                                    |                                      |             |
| 5.1. | Протяженность улично-дорожной сети - всего                            | км                                   | 6,2         |
|      | В том числе   |                                      |             |
|      | Магистраль районного значения   | км                                   | 2,8         |
|      | Магистраль общегородского значения                                    | км                                   | 0,8         |
|      | Улица в жилой застройке   | км                                   | 2,6         |
| 5.2. | Протяженность линий наземного общественного пассажирского транспорта  | км                                   | 2,5         |
| 5.3. | Плотность сети линий наземного общественного пассажирского транспорта | км сети/кв.км территории             | 5,96        |
| 5.4. | Стоянки и парковки общего пользования                                 | машино-мест                          | 1510        |
| 6.   | <b>Инженерная инфраструктура</b>                                      |                                      |             |
| 6.1. | Водопотребление – всего   | куб.м в сутки                        | 4 312       |
|      | в том числе   |                                      |             |
|      | на хозяйственно-питьевые нужды  | куб.м в сутки                        | 4 312       |
|      | протяженность сетей водоснабжения                                     | км                                   | 5,8         |
| 6.2. | Водоотведение   | куб.м в час                          | 4 312       |
|      | Производительность ливневой очистной станции                          | куб.м в час                          | 600         |
| 6.3. | Электропотребление  | кВт.ч. в год                         | 41 395,2    |

|      |  |               |        |
|------|--|---------------|--------|
| 6.4. | Расход газа  | куб.м в год   | 8233   |
| 6.5. | Общее потребление тепла на отопление<br>(отопительный сезон) | МВт           | 78,239 |
| 6.6  | Количество твердых бытовых отходов                           | куб.м в сутки | 70,8   |

4. 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 границах проектируемой территории предусмотрено поочередное освоение территории. Очередность освоения территории обуславливается необходимостью обеспечения территории жилой застройки объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. В связи с этим одними из первых к освоению подлежат кварталы с условным номером 5 (согласно чертежу границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства - 5.1, 5.2, 5.5), где предусмотрено размещение двух дошкольных образовательных учреждений и многоквартирных жилых домов. Одновременно с объектами образования планируется строительство инженерно-технического узла в месте квартала номер 1.6-1.5. Затем предполагается освоение территории в северо-западном направлении. Таким образом, в пятилетней перспективе будет реализовано строительство всех планируемых объектов социальной и инженерной инфраструктуры, а именно 4-х дошкольных образовательных учреждений, 1-ого учреждения общего образования, котельной, канализационных очистных сооружений с сопутствующим вводом жилья общей площадью 611 126 кв. м.