



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Похвистнево  
Самарской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 04.02.2014 № 129

**Об утверждении проекта планировки  
территории микрорайона «Западный»  
городского округа Похвистнево  
Самарской области**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьей 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом заключения публичных слушаний по проекту планировки территории микрорайона «Западный» городского округа Похвистнево Самарской области, руководствуясь статьей 23 Устава городского округа Похвистнево, Администрация городского округа

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории микрорайона «Западный» городского округа Похвистнево Самарской области.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Похвистневский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации городского округа Похвистнево в сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы городского округа Вазлёва Н.Н.

Глава городского округа

**В.М.Филипенко**

Российская Федерация  
СРО НПП ГК «ПРОМСТРОЙПРОЕКТ»  
**ООО «Проектное бюро»**

**Проектные работ по формированию земельных участков,  
предоставляемых бесплатно в собственность граждан, имеющих 3 и более  
детей, из земель, находящихся в муниципальной собственности и (или)  
государственная собственность на которые не разграничена, в том числе  
для индивидуального жилищного строительства  
Самарская область, г. Похвистнево, микрорайон «Западный»  
(выполнение проекта планировки)**

**Проект планировки микрорайона**

**Шифр: № П-5-ГП**

г. Самара  
2013 г.

Российская Федерация

СРО НПП ГК «ПРОМСТРОЙПРОЕКТ»

**ООО «Проектное бюро»**

**Проектные работы по формированию земельных участков,  
предоставляемых бесплатно в собственность граждан, имеющих 3 и более  
детей, из земель, находящихся в муниципальной собственности и (или)  
государственной собственности на которые не разграничена, в том числе  
для индивидуального жилищного строительства  
Самарская область, г. Похвистнево, микрорайон «Западный»  
(выполнение проекта планировки)**

**Проект планировки микрорайона**

Шифр: № П-5-ГП

Главный инженер

Тимофеев С. И.

Руководитель

Дарюшин С. А.

г. Самара  
2013 г.

## **1. Характеристика объекта градостроительной деятельности**

### **1.1. Положение объекта градостроительной деятельности в системе города.**

Проектируемый микрорайон планировочно входит в структуру г.о. Похвистнево, массовая застройка которого осуществлялась в 50-60 годы, г.о. Похвистнево образован в 1947 году из рабочего поселка.

Город расположен на левом берегу реки Большой Кинель (приток реки Самары), в 159 километрах от областного центра города Самары, и в 5 километрах от границы с Оренбургской областью. Железнодорожная станция Похвистнево расположена на линии Самара — Уфа Куйбышевской железной дороги.

Станция «Похвистнево» на карте Российской империи появилась 8 сентября 1888 года в связи с постройкой железной дороги «Самара-Уфа» и началом движения поездов по Самаро-Златоустовской железной дороге.

С началом освоения нефтяных месторождений на территории Похвистневского района рабочий посёлок Похвистнево был преобразован в 1947 году в город районного подчинения, а в 1963 году Похвистнево был отнесен к городам областного подчинения.

4 сентября 1997 года города Пренцлау и Похвистнево стали городами-побратимами.

Формирование земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан, имеющих 3 и более детей, из земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Похвистнево Самарской области (Микрорайон «Венера» район ул. Молодежная) (Проект планировки территории), разработан по муниципальному контракту ПП-10 ООО «Проектное бюро» от 10 декабря 2012 года, а также с учетом основных положений утвержденной архитектурно-градостроительной концепции.

Согласно Градостроительному Кодексу Российской Федерации, в проекте планировки необходимо определить размещение объектов капитального строительства, градостроительные параметры застройки, функциональное зонирование территории, систему социального и инженерно-технического обеспечения.

Целью настоящей работы является определение линий регулирования проектируемой застройки, границ участков различного назначения на предоставленном земельном участке с учётом расположения проектируемой застройки в планировочной структуре городского поселения, эколого-градостроительных ограничений и ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

При работе над проектом планировки использовались:

- предоставленные заказчиком топографические, инженерно-геологические и другие материалы;

- техническое задание заказчика (предварительные маркетинговые требования к проекту застройки участка);

- архитектурно-планировочное задание.

Проект планировки разработан в соответствии с законодательной, нормативной и правовой документацией в области градостроительства Российской Федерации.

## **1.2. Краткая характеристика природно-климатических и инженерно-геологических условий проектируемой территории.**

Климат характеризуется как резко-континентальный с быстрым переходом от морозной зимы к жаркому лету. Особенностью его является засушливость, высокая континентальность и большая изменчивость от года к году, особенно по количеству выпавших осадков. Среднегодовая температура воздуха +3,8 градуса по Цельсию, средняя месячная температура воздуха изменяется от +20,1 градуса по Цельсию в июле. до -13,9 градуса по Цельсию в январе.

## **1.3. Современное использование территории. Состояние застройки, уровень развития инженерной и транспортной инфраструктур.**

В настоящее время территория микрорайона освоена следующей застройкой: в основном превалирует малоэтажная жилая застройка, 1-2 этажными домами;

Площадь участка под застройку в границах красных линий – 9,6 га.

Социальная инфраструктура микрорайона развита хорошо, в доступности находятся:

Средняя школы и детские сады, опорные пункты полиции, а также больница и пункт скорой помощи, расположенные в г.о. Нохвистнево.

Инженерная инфраструктура достаточно развита, отсутствует система центральной канализации и отопления.

По территории микрорайона с запада на восток проходят магистральные сети водоснабжения электричества и газопровод низкого давления.

## **1.4. Современная экологическая ситуация.**

Фоновые концентрации взвешенных веществ в атмосферном воздухе не превышают

установленных гигиенических нормативов. Исследованные уровни внешнего гамма-излучения, содержания радона и плотность потока радона на земельном участке соответствуют нормам радиационной безопасности. Требуется дополнительное изучение состояния почв - выполнение токсикологических обследований почв.

Прилегающая трасса является источником шума и загрязнения атмосферного воздуха и диктуют принятие планировочных и конструктивных мероприятий по защите жилых домов и дворовых территории от их воздействия, а также удаления застраиваемой территории на требуемое нормативное расстояние.

Относительно благоприятное экологическое состояние основных компонентов природной среды, а также хорошее общее санитарно-гигиеническое состояние территории проектируемого микрорайона представляют природную основу для проектирования комфортной архитектурно-планировочной структуры жилого микрорайона.

#### **1.5. Оценка реализации ранее разработанной документации по планировке территории.**

По Генеральному плану города территория микрорайона входит в зоны застройки малоэтажными жилыми домами и общественно-жилые зоны. Проектом планировки предусматривается принципиальное сохранение функционального и градостроительного зонирования и уточнение границ территориальных зон.

#### **1.6. Наличие объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий, проектов, зон их охраны, мероприятия по сохранению культурного наследия.**

Объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий на площадке нет. Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

## **2. Описание принятых решений.**

### **2.1. Функциональное зонирование**

По проекту генерального плана г.о. Похвистнево, данный участок зарезервирован под индивидуальную малоэтажную жилую застройку.

Основную территорию участка застройки будут занимать жилые дома от 1-2 этажей.

По всей территории планируется организовать зоны для отдыха, занятий физкультурой и спортом, а также детский городок.

В центральной части территории возможно размещение магазина.

Основной целью данного проекта планировки с проектом межевания является установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и которые будут представлены застройщику для строительства капитальных объектов в границах застроенной территории в соответствии с договором без проведения торгов.

Площадь территории – 9,6 га..

### **2.2. Планировочная организация территории**

Основной целью Проекта является архитектурно-пространственное построение застройки микрорайона и создание комфортной архитектурно-пространственной среды.

Застройка микрорайона предполагает:

- дворы индивидуальных участков непроходные, располагаются за жилыми домами;
- конфигурация застройки защищает дворовые пространства от транспортного шума и способствует созданию оптимального ветрового режима.

Границы территорий индивидуальных участков логично определяются принятой планировочной структурой застройки и включают в себя индивидуальные жилые 1-2 этажные дома и прилегающие земельные участки, перед территорией предусмотрены стоянки личного автотранспорта на 1-2 м/м.

Проектом допускается изменение этажности и конфигурации застройки, а также изменение показателей и состава отдельных объектов без существенного изменения общей численности населения и технико-экономических показателей микрорайона.

Планировочная структура микрорайона представлена улицами меридионального и

широтного направлений. Улицы широтного направления имеют ориентацию на запад и восток, это улицы Цветочная, Рябиновая, Рокоссовского, Западная, Нижняя. Улицы меридионального направления имеют ориентацию север, юг, это улица Полевая.

На участке, отведенном под жилое строительство данным проектом планировки, предполагается разместить:

Ж.дома тип1 (Площадь дома общая ) 100м<sup>2</sup> - 23шт;

Ж.дома тип2 (Площадь дома общая ) 100м<sup>2</sup> - 15шт;

Ж.дома тип3 (Площадь дома общая ) 200м<sup>2</sup> - 24шт;

Общая площадь жилищного строительства составит **6200** кв.м. (ориентировочно - уточнить при разработке проектной документации на объекты строительства). Площадь участков 788м<sup>2</sup>х62 шт. = 48856 м<sup>2</sup>.

### **2.3. Потребность в территории, очередность ее освоения.**

Площадь микрорайона в красных линиях – 9,6 га. Очередность строительства определяется застройщиками самостоятельно.

### **2.4. Система обслуживания населения микрорайона.**

В жилой застройке предлагается строительство хозяйственно-продовольственного магазина с аптекой на первом этаже.

Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы, больницы и скорая помощь, пункт полиции находятся в г.о. Похвистнево. Проектируемые объекты размещены по нормативным радиусам обслуживания.

### **2.5. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения.**

Размещение объектов федерального и регионального значения не предполагается.

### **2.6. Организация зеленой зоны.**

Урбанизированная система микрорайона обуславливает зависимость качества среды проживания населения от состояния компонентов природной среды. Одно из главных направлений Проекта - достижение относительного равновесия между ландшафтной средой и жилой средой микрорайона. Зеленая зона микрорайона органично входит в планировочную систему поселка в целом. В систему организации микрорайона входят следующие элементы:

- озеленение пешеходных зон и транспортных направлений;



- пешеходные и транспортные связи со специальным мощением для различных видов использования;

- площадки отдыха для детей и взрослых;
- объекты обслуживания населения микрорайона;
- спортивные площадки районного значения;
- освещение и малые формы.

В квартале проектом предполагается устройство рокария с небольшим сквером перед жилыми объектами.

План организации рельефа микрорайона выполнен с учетом естественного рельефа, существующих жилых домов, сооружений и подземных коммуникаций согласно требованиям СНиП 2.07.01.-89\*.

## **2.7. Намечаемые решения по развитию всех видов общественного транспорта, улично-дорожной сети, классификация транспортных магистралей.**

Движение автобусов планируется организовать и увеличить. В перспективе требуется детальная проработка транспортной схемы с учетом потребности в общественном транспорте.

Транспортное обслуживание внутри территории осуществляется по двухполосным внутренним проездам шириной 7,0 м.

Под строительство улично-дорожной сети объекты подлежащие сносу не предусмотрены.

Для постоянного хранения автомобилей предусматриваются отдельные стоянки перед каждым индивидуальным участком 1-2 м./мест.

На территории микрорайона предусматривается размещение гостевых автостоянок общей вместимостью 48 маш./мест. с учетом 1-2 парковочного места на каждую стоянку для маломобильных групп населения.

### **3. Предложения по развитию инженерной инфраструктуры.**

Технические решения по инженерному обеспечению микрорайона, включая перенос существующих магистральных сетей, требуют дополнительной проработки на основании конкретных технических условий.

#### **3.8. Решение вопросов очистки территории, сбор, утилизация и уничтожение твердых бытовых отходов.**

Твердые бытовые отходы, образующиеся в процессе эксплуатации жилых домов и общественных зданий, собираются в контейнеры емкостью 0,75 куб. м, устанавливаемые на хозяйственных площадках в специально отведенных местах с удалением от жилых домов на расстоянии 50 м, в количестве 3-х штук, и вывозятся на полигоны ТБО по договору с обслуживающей организацией в сроки, предусмотренные санитарными правилами.

Отработанные люминесцентные лампы вывозятся на утилизацию по договору.

#### **3.9. Мероприятия по обеспечению доступной среды обитания маломобильным группам населения.**

Пешеходные связи в квартале выполнены с устройством доступных для инвалидов и маломобильных групп населения подходов к площадкам, остановкам общественного транспорта, съездов-пандусов в местах пересечения пешеходных путей и проездов, входов в предприятия общественного назначения и подъездов жилых домов с оборудованием их специальными пандусами с нормативным уклоном. На гостевых автостоянках предусмотрены специальные места для автомашин, которыми пользуются инвалиды и другие представители маломобильных групп населения (не менее 1 места на стоянку).

#### **3.10. Меры по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций.**

Территория микрорайона в зону катастрофического затопления не попадает. Для защиты населения, находящегося на территории, управляющей компании необходимо разработать план эвакуации населения, соблюдения мер техники безопасности, противопожарной безопасности, провести обучение населения действиям по сигналу ГО, провести организацию экстренного оповещения о ЧС, разместить на видных местах схемы эвакуации персонала и населения, разработать инструкции по действию персонала в случае ЧС. Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях и мероприятиях ГО предполагает стопроцентный охват семей проводным вещанием, а также оборудование общественных зданий абонентскими громкоговорителями ГРС ТС штабов ГО объектов района, пункта управления ГО района, штаба ГО города. Оповещение населения о мероприятиях ГО осуществляется со станции РГ. Предусмотрена также установка сирен на наружных стенах

общественных зданий, на уровне конька кровли по всему микрорайону. Для управления сиренами запроектировано подключение их к центральному пульту ГО и ЧС г.о. Похвистнево по телефонным парам.

### **3.11. Противопожарные мероприятия.**

В целях обеспечения заезда пожарных машин на территорию проектируемого микрорайона предусматривается организация проездов с ул. Малиновского, ул. Цветочная и ул. Рокоссовского.

Ближайшая пожарная часть расположена в г.о. Похвистнево.

### **3.12. Меры по улучшению экологической обстановки, рациональному природопользованию. Благоустройство и озеленение застройки.**

Первоочередным мероприятием на территории проекта планировки станет формирование системы природно-экологического каркаса, территориальное и качественное развитие объектов озеленения.

Микрорайон состоит из следующих основных частей - жилая территория и озеленения общего пользования. Все эти территории тесно связаны одна с другой и в зависимости от их основного назначения и архитектурно-композиционной значимости имеют различное благоустройство.

Жилые группы и зеленые насаждения равномерно размещены по всей территории микрорайона. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов части придомовых открытых озелененных пространств могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность.

В основу благоустройства жилой территории заложена единая ландшафтная композиция, объединяющая всю систему взаимно связанных участков, при сохранении своеобразия в решении дворовых жилых групп. В жилой группе размещается комплекс площадок для игр и отдыха, по периферии двора - хозяйственные площадки и гостевые автостоянки. Детские площадки укомплектовываются современными игровыми комплексами. Предусматривается типовое оборудование хозяйственных и спортивных площадок.

Ассортимент древесных и кустарниковых пород подобран с учетом быстроты роста, долговечности, устойчивости к антропогенным нагрузкам и наличия в местных питомниках.

Проектом предусмотрено озеленение эксплуатируемых кровель подземных автостоянок, где предусмотрена посадка медленно растущих видов с небольшой корневой системой.

Основные мероприятия по охране и улучшению окружающей среды при планировке и застройке состоят из оптимальной организации функционально-пространственной структуры застройки и ее инженерного обеспечения. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная структура застройки является основным средством комплексного регулирования инсоляции и освещенности, ветрового режима, защиты от транспортного шума и благоустройства территории.

После окончания строительства каждой отдельно взятой застройки провести рекультивацию земель, нарушенных в процессе строительства.

Принципиальные решения по вертикальной планировке территории принять при детальной проработке рабочего плана организации рельефа для участков строительства.

#### **4. Техничко-экономические показатели проекта планировки**

**Техничко-экономические показатели:**

Ж.дома тип1 (Площадь дома общая ) 100м<sup>2</sup> - 23шт;

Ж.дома тип2 (Площадь дома общая ) 100м<sup>2</sup> - 15шт;

Ж.дома тип3 (Площадь дома общая ) 200м<sup>2</sup> - 24шт;

Всего 9,6 га территория под застройку = 96 476 м<sup>2</sup>;

Площадь застройки ж. домами 100м<sup>2</sup>х62 шт. = 6200 м<sup>2</sup>;

Площадь участков 700м<sup>2</sup>х71 шт. = 48856 м<sup>2</sup>;

Площадь участка под магазин с аптекой = 645 м<sup>2</sup>;

Площадь участка детской площадки = 723 м<sup>2</sup>;

Площадь участка для занятий физкультурой и спортом = 1000м<sup>2</sup>;

Площадь участка под парковки для временного хранения (48 м/места) = 720м<sup>2</sup>;

Дороги - 14 000 м<sup>2</sup>;

Тротуары - 3000м<sup>2</sup>;

Озеленение - 51 825м<sup>2</sup>.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
2. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства; здания и сооружения
3. СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов
4. СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
5. СНиП 2.08.01-89\*. Жилые здания
6. СНиП 2.08.02-89\*. Общественные здания и сооружения
7. СНиП 3.05.04-85\*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации
8. СНиП 14-01-96. Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации
9. СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения
10. СНиП 21-01-97. Пожарная безопасность зданий и сооружений
11. СНиП 11-01-95. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений
12. СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения
13. СП 11-106-97. Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан
14. СП 14-101-96. Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района)
15. НПБ 106-95. Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования
16. ПУЭ. Правила устройства электроустановок
17. МГСН 2.02-96. Нормы допустимых уровней гамма-излучений и радона на участках застройки
18. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

Проект планировки территории		Итого	
№	Лист	№	Лист
1	1	1	1
Проект планировки территории		Итого	
№	Лист	№	Лист
1	1	1	1
Проект планировки территории			
Итого			
Итого			

№	Наименование	Примечание
1	Жилой многоквартирный дом, тип застройки 100 кв. м, Ущелья	
2	Жилой многоквартирный дом для многоквартирных домов, тип застройки 100 кв. м	
3	Жилой многоквартирный дом, тип застройки 100 кв. м	
4	Площадка для многоквартирных домов	
5	Назначение для размещения объектов - подсобных помещений, АТС	
6	Автобусная остановка	
7	Парковка	
8	Детская площадка	
9	Площадка для занятий физкультурой	

Ущелья 100 кв. м

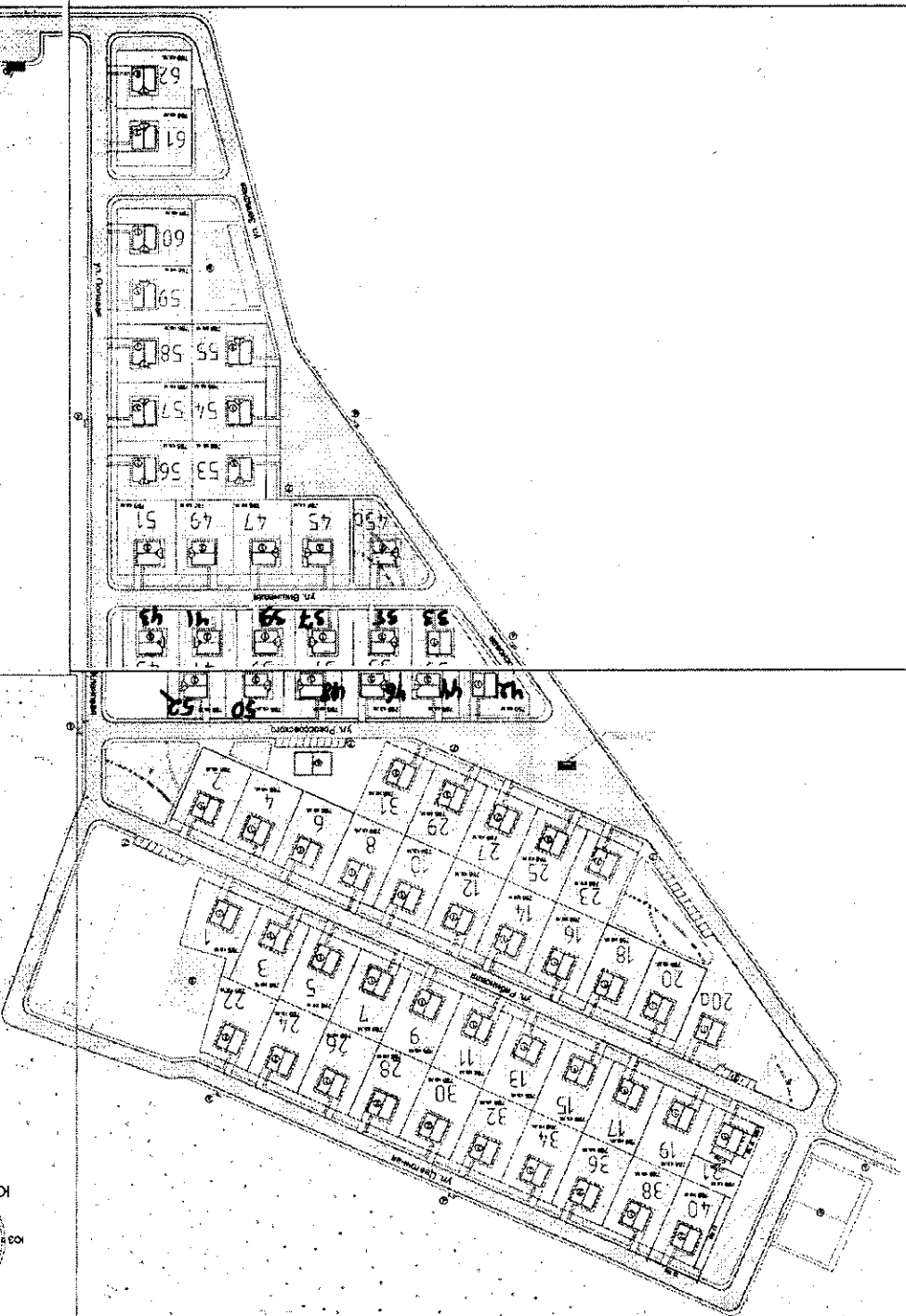
	Жилой 2-к этажный дом, тип застройки 100 кв. м
	Жилой 1-к этажный дом для многоквартирных домов, тип застройки 100 кв. м
	Жилой 1-к этажный дом, тип застройки 100 кв. м
	Границы участка
	Контурная проекция помещений, входы, выходы - 2х этажные здания
	Контурная проекция помещений, входы, выходы
	Тротуары пешеходных переходов
	Новые улицы
	Границы отвода участка

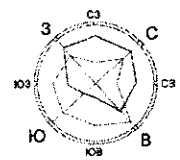
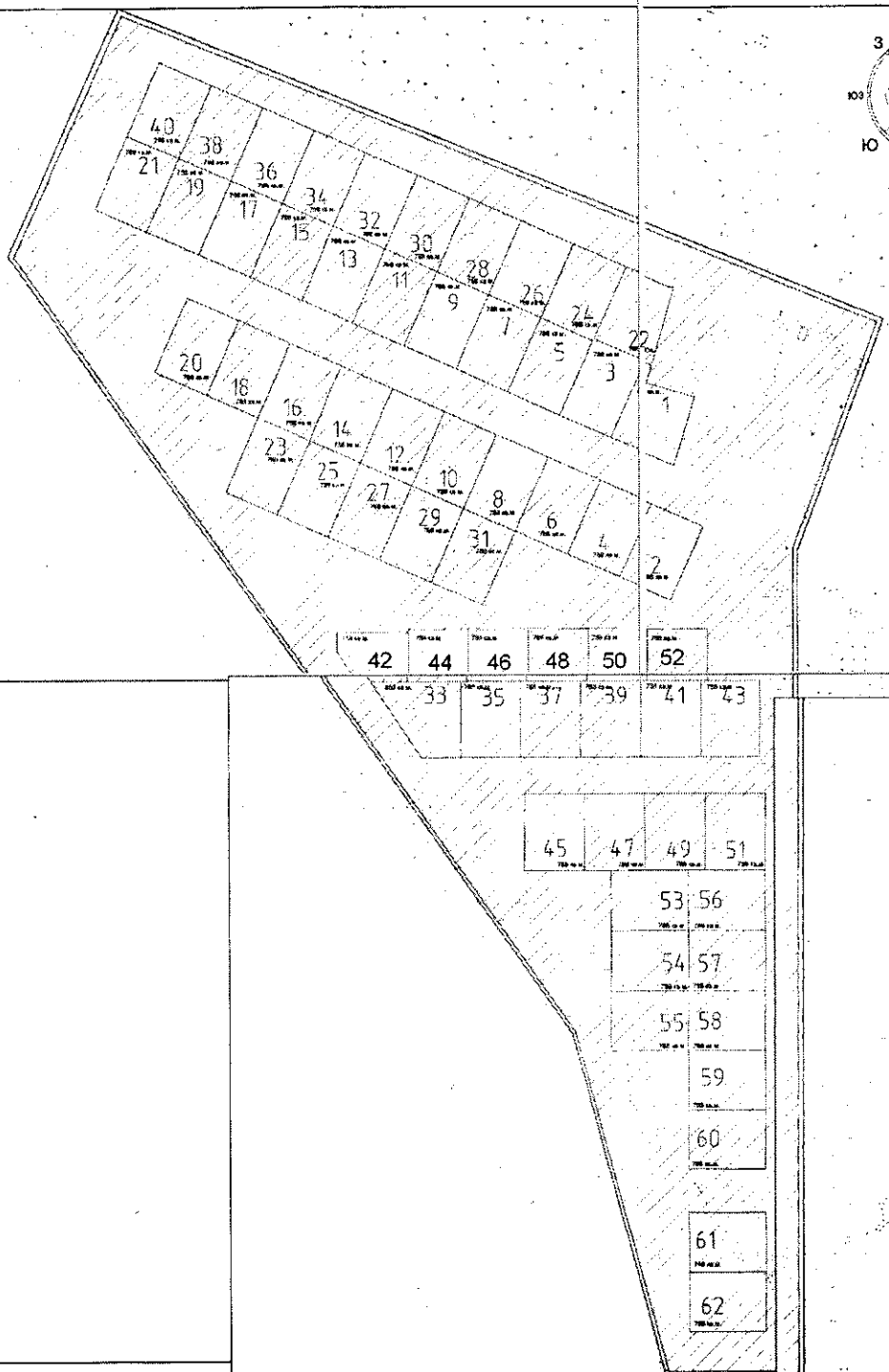
Условные обозначения:

Площадка для размещения объектов - подсобных помещений, АТС, входы, выходы и указывается условным образом

Озеленение

Границы для размещения объектов - указывается условным образом





Условные обозначения:

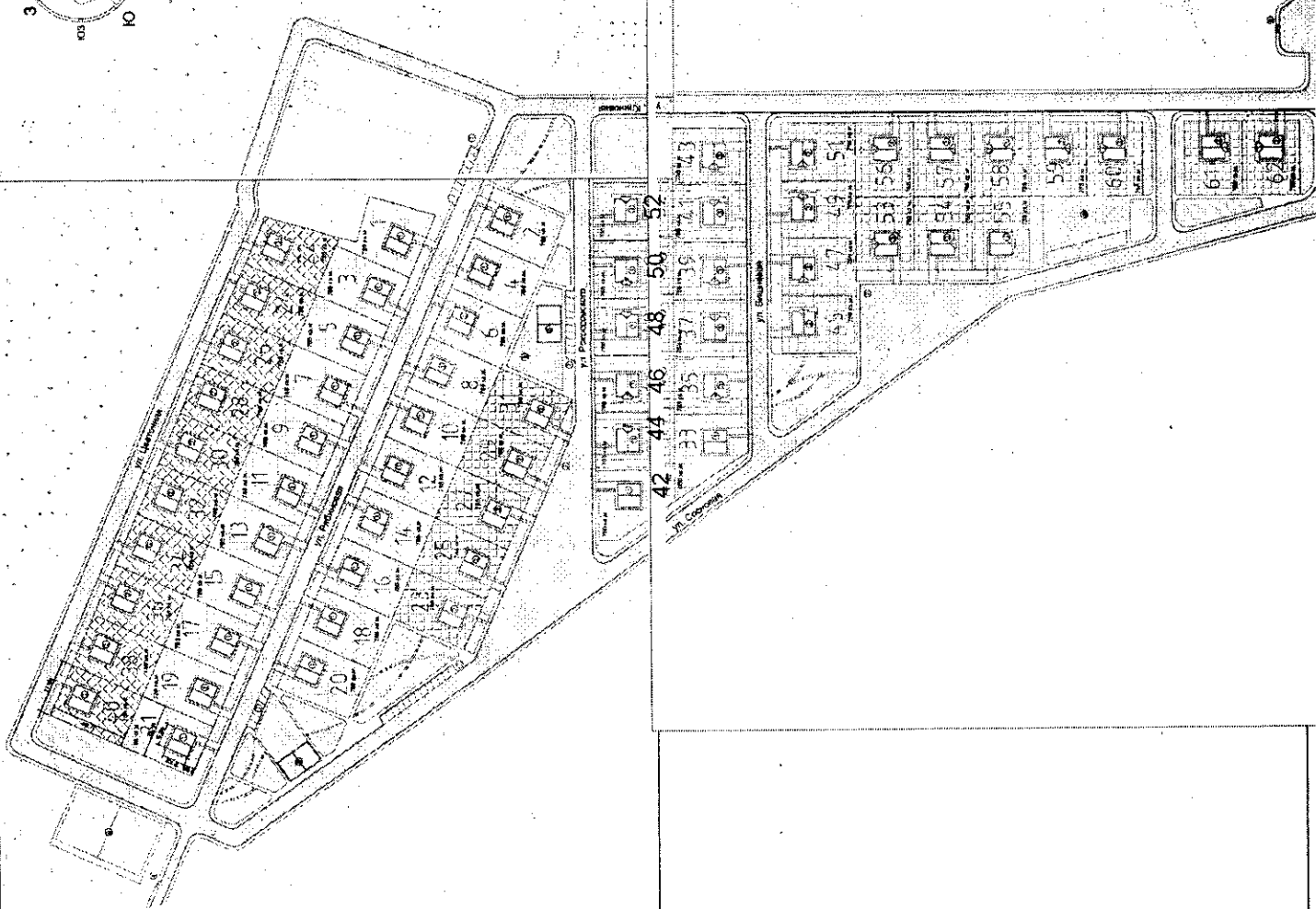
-  Граница отвода участка
-  Территория под застройку
-  Капитальные строения существующие
-  Границы участков

ПЗУ							
Проект планировки земельного участка							
расположенного в Самарской области Г.О. Палладино							
Лист	№ к-та	Лист	№ кв. д.	Площ.	Дата		
Проект планировки для индивидуального жилищного строительства					Страна	Лист	Листов
					гд	2	
Специальный план					ООО "Тройное бюро"		
Схема местоположения территории							



Условные обозначения:

- Граница старого участка
- Новая улица
- Старые, вышедшие из строя
- Капитальная реконструкция существующих
- Многоэтажные строения: панельные, кирпичные, 7-этажные здания
- Границы участка
- Жилые 1-х этажные дома: панельные 100 м.к.
- Жилые 1-х этажные дома для индивидуальной застройки 150 м.к.
- Жилые 2-х этажные дома: панельные 100 м.к.
- Станция для временного хранения автомобилей
- Ограждение
- Площадь для здания, выходящего за пределы участка для размещения и расширения школьного двора
- Площадь для здания, выходящего за пределы участка
- Участок 788 кв. м
- Участок 788 кв. м
- Участок 788 кв. м

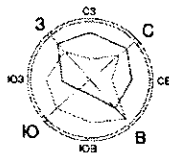
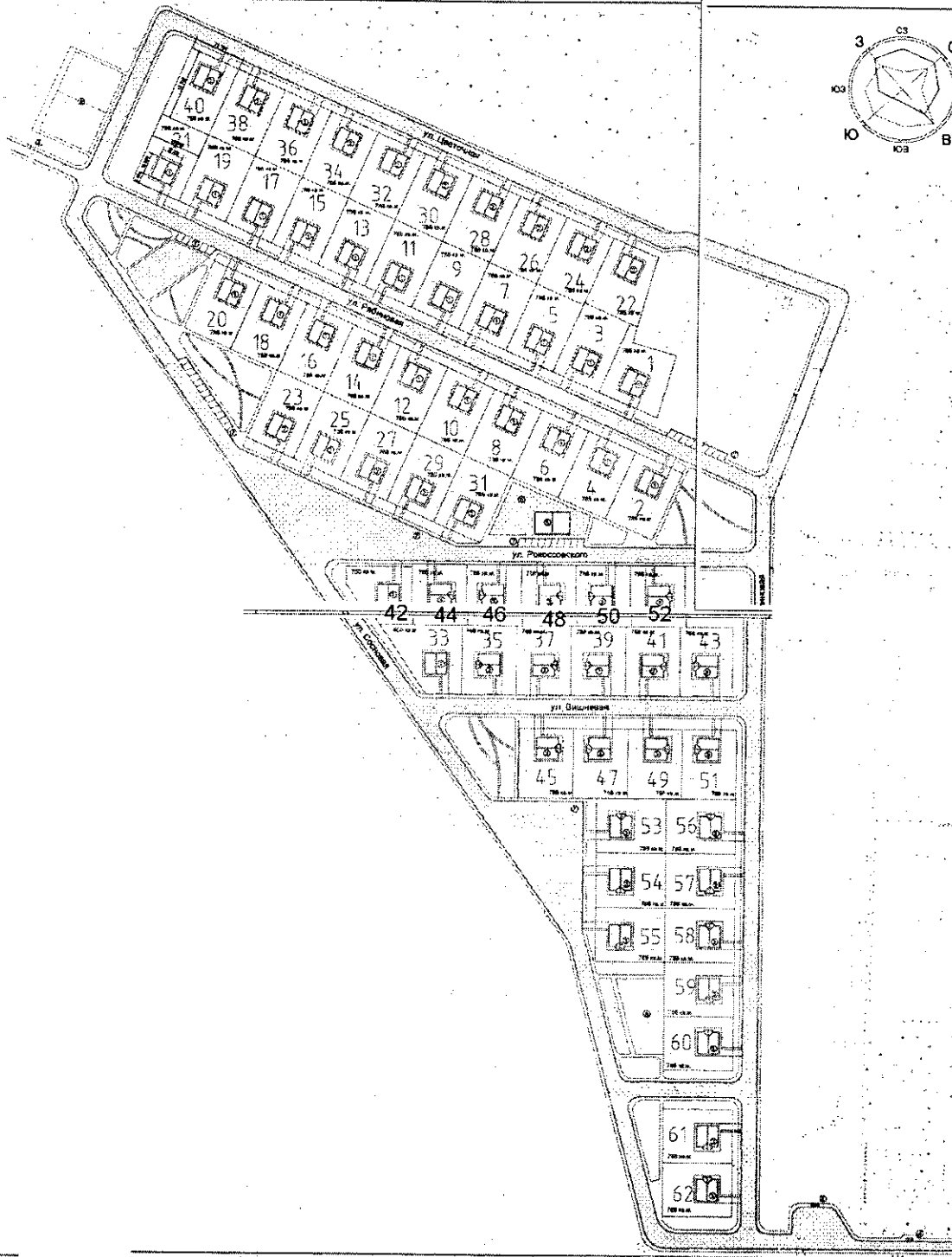


Генплан		Инвентаризация		Лист	
№	Дата	№	Дата	№	Дата
1	2000.08.25	2	2001.03.10	3	2001.03.10
Исполнитель: [Signature]			Проверенный: [Signature]		
М.П. [Stamp]			М.П. [Stamp]		

№	Дата	№	Дата	№	Дата
1	2000.08.25	2	2001.03.10	3	2001.03.10

Генплан  
Инвентаризация  
Лист





Генплан

Условные обозначения:

- Граница отвода участка
- Новые улицы
- Трегуляры, пешеходные дорожки
- Капитальные строения существующие
- Капитальные строения проектируемые: аптека, магазин - 2х этажное здание
- Границы участков
- Жилый 1-о этажный дом, пл. застройки 100 кв.м.
- Жилый 1-о этажный дом для многодетной семьи, пл. застройки 100 кв.м.
- Жилый 2-х этажный дом, пл. застройки 100 кв.м.
- Стоянки для временного хранения автомобилей
- Площадки для отдыха взрослых населения, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
- Площадки для занятий физкультурой

ПЗУ						
Проект планировки территории земельных участков в Самгунской области Г.О. Псковской области						
Изм.	№	Лист	№	Лист	Дата	
Исполн.	Т.Иванова	Проект планировки для индивидуального жилищного строительства			Стр.	Лист
Разработчик	ООО "Транзит-Бор"	Схема транспортно-пешеходных связей			ЛД	4
					000	Транзит-Бор