

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к постановлению Администрации  
городского округа Самара  
от 16.04.2021 № 494

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА САМАРЫ  
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»**

**(МП Г. САМАРЫ «АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»)**

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-038-28102009

**Заказчик:** ООО «Гуд'Ок»

**Документации по планировке территории (проекта планировки и  
проекта межевания территории) по внесению изменений в  
документацию по планировке территории в границах улиц  
Агибалова, Красноармейской, Урицкого, Мечникова, полосы отвода  
железной дороги в Железнодорожном районе городского округа  
Самара**

Том II «Проект планировки территории. Утверждаемая часть.»  
Текстовая часть.  
Шифр: 2082/8.1 - ДПТ

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА САМАРЫ  
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»**

**(МП Г. САМАРЫ «АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»)**

РОССИЯ, 443100, г. САМАРА, ул. ПЕРВОМАЙСКАЯ, 21  
Тел: (846) 2 424 067, факс: (846) 2 420 791 E-mail: mrapb@mail.ru  
ОКПО 21157289, ОГРН 1026301151964, ИНН 6316073824, КПП 631601001

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-038-28102009

**Заказчик:** ООО «Гуд'Ок»

**Документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах улиц Агибалова, Красноармейской, Урицкого, Мечникова, полосы отвода железной дороги в Железнодорожном районе городского округа Самара**

Том II «Проект планировки территории»

Текстовая часть.

Шифр: 2082/8.1 - ДПТ

Директор МП г. Самары  
«Архитектурно-планировочное бюро»



А.Д.Малахов

Руководитель Управления проектных работ  
и градостроительного планирования



С.С.Соловьев

САМАРА 2020



## СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ.

№	Наименование	Стр.
<b>I</b>	Общие данные.	5
<b>II</b>	Существующее использование территории.	6
<b>2.1</b>	Местоположение территории, основные планировочные и пространственные связи.	6
<b>2.2</b>	Существующее использование территории.	7
<b>2.3</b>	Состояние жилого фонда, жилых и общественных зданий.	13
<b>2.4</b>	Сведения об объектах историко-культурного наследия.	13
<b>III</b>	Основные направления градостроительного развития территории.	14
<b>3.1</b>	Определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.	14
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проектные предложения и мероприятия по развитию территорий жилой застройки.</li> </ul>	15
<b>3.2</b>	Сведения о земельных участках (их частях), зданиях, строениях, сооружениях, подлежащих сносу.	18
<b>3.3</b>	Основные направления транспортного обслуживания территории.	18
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Существующее положение.</li> <li>• Проектные предложения и мероприятия.</li> </ul>	18
<b>3.4</b>	Основные решения по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.	19
<b>3.5</b>	Охрана окружающей среды при эксплуатации объектов.	20
<b>3.6</b>	Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	21
<b>3.7</b>	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	24
<b>3.8</b>	Инженерно-техническое обеспечение, необходимое для развития территории.	25

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

2082/8.1-ДПТ

Лист
4

## I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах улиц Агибалова, Красноармейской, Урицкого, Мечникова, полосы отвода железной дороги в Железнодорожном районе городского округа Самара (далее – ДПТ) разработана на основании следующих документов:

- распоряжение Департамента градостроительства городского округа Самара от 13.06.2019 № РД-1092 О разрешении ООО «Гуд`Ок» подготовки документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах улиц Агибалова, Красноармейской, Урицкого, Мечникова, полосы отвода железной дороги в Железнодорожном районе городского округа Самара

Данный проект разработан в соответствии:

- Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, Самарской области, городского округа Самара;

- Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, принятой постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30 (далее - РДС 30-201-98), в части не противоречащей действующему законодательству;

-Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ);

-Генеральным планом городского округа Самара, утверждённым Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539 (далее - Генеральный план);

-Правилами землепользования и застройки в городском округе Самара, утверждёнными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 №61 (далее - Правила);

-Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Самара.

**Целью разработки проекта планировки и проекта межевания территории** выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение местоположения и границ образуемых и изменяемых земельных участков, установление изменение и отмена красных линий.

Взаи. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							2082/8.1-ДПТ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5













В соответствии с вышеуказанной документацией размещение объектов транспортного обслуживания и придорожного сервиса на участке строительства проспекта Карла Маркса в районе улиц Агибалова, Красноармейской, Урицкого, Мечникова не предусмотрено.

**Сведения о располагаемых на проектируемой территории нестационарных торговых объектов.**

Согласно письму администрации Железнодорожного внутригородского района городского округа Самара, в настоящее время, в границах улиц Агибанова, Красноармейская, Урицкого, Мечникова, в соответствии с договорами, заключёнными с Департаментом управления имуществом городского округа Самара, осуществляют свою деятельность следующие нестационарные объекты потребительского рынка:

- киоск «Роспечать» (ул. Спортивная, 3/1 );
- киоск «Роспечать» (ул. Спортивная, 5/2);
- киоск «Роспечать» (Комсомоньская площадь, 26/4);
- киоск «Фаст-фуд» (ул. Спортивная, 1/1 );
- киоск «Продукты» (Комсомольская площадь, 24/4).

**Сведения об обеспеченности социальными объектами**

В соответствие с ответом Департамента образования № 1-02/4/2379 от 02.08.2019г. в границах ДПТ расположены следующие муниципальные бюджетные общеобразовательные учреждения:

№пп	Наименование объекта, адрес	Нормативная наполняемость, чел.	Фактическая наполняемость, чел.
1	МАДОУ «Детский сад № 287» г.о. Самара, ул. Пролетарская, 8	100	134
2	МБДОУ «Детский сад № 97» г.о. Самара, Пензенская, 18	220	346
3	МБДОУ «Детский сад № 225» г.о. Самара, ул. Агибалова, 13	80	108
4	МБОУ Школа № 42 ул. Урицкого, д. 1	486	713

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>2082/8.1-ДПТ</b>	Лист
							12







транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Объекты, включённые в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры в границах разработки ДПТ отсутствуют.

Снятие с учёта или изменение защитных сооружений гражданской обороны проектом не предусмотрены.

Характеристика планируемого развития территории:

Проектом предусматривается развитие данной территории, администрации и приведение её к современным действующим нормам и правилам.

**Технико-экономические показатели**

Квартал 1

Новая застройка не запроектирована.

Квартал 2

Новая застройка не запроектирована.

Квартал 3

Площадь общественно-деловой зоны - 91 534,15 кв.м.

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (проектируемых жилых зданий с объектами обслуживания на первом этаже) - 2 228,21 кв.м

Общая площадь проектируемых жилых зданий с объектами обслуживания помещениях на первом этаже - 55 782,8 кв.м.

В том числе:

Общая жилая площадь проектируемых зданий - 55 362,8 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений - 420 кв.м.

Численность населения (проектируемых жилых зданий) - 968 чел.

в том числе:

кол-во детей дошкольного возраста - 54 чел.

кол-во детей школьного возраста - 107 чел.

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (ТРК ГудОк) - 63 321,66 кв.м

Общая площадь (ТРК ГудОк) - 267 481,4 кв.м

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (проектируемые офисные здания) - 2345 кв.м

Общая площадь проектируемых офисных зданий - 33 500 кв.м

Коэф.плот.застр. =  $(55\ 782,8+267\ 481,4+33\ 500)/91\ 534,15 = 3,9$

Коэф. застр. =  $(63321,66+2378+2228,21)/91\ 534,15 = 0,74$

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>2082/8.1-ДПТ</b>	Лист
							16









Вышедшие из строя ртутьсодержащие лампы упаковываются в тару завода- изготовителя и хранятся в подсобных помещениях, откуда по мере накопления вывозятся и передаются соответствующим организациям.

Все твёрдые отходы будут храниться в мусоросборных металлических контейнерах на специализированной площадке с твёрдым покрытием и соответствующим ограждением. Данные отходы относятся к малотоксичным отходам 4 класса опасности. В случае их россыпи, они могут быть легко собраны в контейнеры и не окажут вредного воздействия на окружающую среду.

При соблюдении условий сбора, временного хранения отходов, образующихся в результате эксплуатации объекта и своевременного вывоза на места утилизации, мероприятий достаточно для обеспечения экологической безопасности при обращении с отходами.

Источниками влияния жилой застройки на растительный и животный мир являются:

- многоэтажные здания и подземные сооружения, которые снижают площади естественного и искусственного озеленения в квартальной территории, изменяя режим аэрации и инсоляции земельных участков;
- увеличение плотности населения на территории и как следствие - повышение уровня шума на улице, преднамеренное и непреднамеренное вытаптывание искусственно озеленённых участков земли;
- изменение качества воздуха в сторону снижения кислородосодержания из-за увеличения движения автотранспорта по дорогам и внутриквартальным проездам;
- загрязнение почвы выбросами загрязняющих веществ в атмосферу и попадание отходов хозяйственной деятельности жилой застройки на поверхность как благоустроенную, так и неблагоустроенную.

Охрана растительного и животного мира на территории эксплуатации жилой застройки ограничивается поддержанием типичного видового состава растений и животных данного природного региона и городской застройки, в частности.

Для этого предусматривается в рамках проекта благоустройства и озеленения территории, отводимой под застройку, посадка деревьев, организация газонов, поддерживая тем самым нормальный уровень видового состава растительного мира.

Поверхности микрорельефа укрепляются посевом многолетних трав. Для разбивки газонов используется вновь привезённый полноценный почвенно-растительный грунт со специально согласованной территории слоем не менее  $h = 0,2\text{м}$ .

Мероприятия по охране животного мира на территории жилой застройки не предусматривается в связи с отсутствием охраняемых видов животных, требующих специальных природоохранных мероприятий.

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

						<b>2082/8.1-ДПТ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		21









## ПАРАМЕТРЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

При разработке рабочей документации при необходимости предусмотреть перенос существующих инженерно-технических коммуникаций и предусмотреть монтаж новых инженерно-технических коммуникаций.

При разработке данного раздела использовать следующую нормативно-техническую литературу:

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* ;

- СП 32.13330.2018. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85\*;

- СП 131.13330.2020. Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*;

- СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение / Минрегион России. - М. 2011. ;

- Правила устройства электроустановок/ Минэнерго России. - М. 2002.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							2082/8.1-ДПТ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		26