

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»

Чертеж планировки территории

Положения о размещении объектов капитального строительства в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара

1. Общие положения

- 1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов жилой застройки, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Основанием для разработки документации по планировке и межеванию территории является:
 - Генеральный план городского округа Самара (утвержденного решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 №539 и изменен от 05.12.2019 №477);
 - Правила землепользования и застройки городского округа Самара (Решение Думы городского округа Самара от 29 декабря 2020 г. № 45 «Об внесении изменений в Постановление Самарской Городской Думы от 26 апреля 2007года №61 «Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре»»;
 - Постановление Администрации городского округа Самара Самарской области от 05.09.2019г. №654 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории городского округа Самара и Порядка принятия решения об утверждении документации по планировке территории городского округа Самара»;
 - закон Самарской области от 12.07.2006 № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Самара (Решение Думы городского округа Самара №382 от 07.02.2019г.);
 - Постановление Администрации г.о. Самара от 27.05.2016 №731 «Об утверждении расчетных показателей обеспечения застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»;
 - Договор №592 от 15.08.2016 «О развитии застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара»;
 - Постановление Администрации г.о. Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара».
- 1.2. Проект планировки разработан в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Самарской области, Уставом и иными муниципальными нормативными правовыми актами городского округа Самара, на основании Договора №592 от 15.08.2016 «О развитии застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара». При разработке документации по планировке территории произведен сбор исходной информации, отражающей современное состояние социальной среды и градостроительной организации территории:
 - инфраструктура современного землепользования территории;
 - перспективное градостроительное развитие территории;
 - данные, характеризующие транспортно-инженерную инфраструктуру территории,
 - соответствие разрешенным видам и параметрам застройки градостроительных регламентов Правил застройки и землепользования в городе Самаре и Карте правового зонирования.
- 1.3. Документация по планировке территории включает в себя:
 - положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или 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;
 - Чертеж планировки территории;
 - Чертеж межевания территории.

2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения
 - 2.1. В планировочную структуру включены положения Адресной программы сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара утвержденной Решением Думы городского округа Самара 20.03.2008 года №540) для решения проблем ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда. Согласно реестру жилых домов, отнесенных к ветхому и аварийному жилищному фонду, на территории проектирования в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара расположено следующее ветхое жилье:

Адресная программа сноса, реконструкции ветхого жилого фонда (утвержденной Решением Думы городского округа Самара 20.03.2008 года №540)	№ реестр	Адрес	Этажность	Год постройки	Примечание
	104	Корабельная, 2	2	1953	
	23	Корабельная, 4	2	1953	
	105	Корабельная, 6	2	1926	
	107	Корабельная, 8	2	1932	
	168	Печерская, 15	2	1951	A
	170	Печерская, 17	2	1951	
	172	Печерская, 21	2	1950	
	173	Печерская, 23	2	1950	
	194	Революционная, 82	2	1951	A
	195	Революционная, 84	2	1953	
	336	3-й проезд, 44	2	1951	
	337	3-й проезд, 46	2	1951	

 Программа является необходимым условием для реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации о развитии застроенных территорий, включая снос, реконструкцию жилья в городском округе Самара, с условием предоставления гражданам, проживающим в устаревшем жилье, благоустроенных жилых помещений.
 - 2.2. В границах разработки документации по планировке территории отсутствуют существующие объекты капитального строительства федерального значения, регионального значения Самарской области, местного значения городского округа Самара.
 - 2.3. В границах разработки документации по планировке территории не предусмотрено размещение планируемых объектов капитального строительства федерального значения.
 - 2.4. В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого медицинского учреждения - встроенное медицинское учреждение: детская поликлиника и два участка врача общей практики. Размещение планируемого объекта регионального значения - медицинского учреждения требует внесения изменений в Схему территориального планирования Самарской области.
 - 2.5. В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого объекта капитального строительства местного значения:
 - образовательный комплекс (начальная школа с дошкольным отделением).
 В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого встроенного объекта капитального строительства:
 - организации дополнительного образования детей.
 Размещение планируемого объекта капитального строительства местного значения - образовательного комплекса (начальная школа с дошкольным отделением) требует внесения изменений в Генеральный план городского округа Самара.
 - 2.6. В границах разработки документации по планировке территории обеспечивается размещение планируемого встроенного помещения участкового пункта полиции - объект капитального строительства согласно рекомендациям Департамента по вопросам общественной безопасности и противодействия коррупции Администрации городского округа Самара.
 - 2.7. В границах разработки документации по планировке территории на основании сведений Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 19.11.2021г. №УГОКН/6214 отсутствуют объекты культурного наследия федерального значения, регионального значения и местного (муниципального) значения.
 - 2.8. В границах разработки документации по планировке территории расположены территории с особыми условиями использования - охраняемые зоны линейных объектов: водопровод, газопровод, канализация, теплотрасса, линии электропередачи, но отсутствуют водозащитная зона, прибрежная полоса водозащитной зоны, затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. В границах элементов планировочной структуры согласно сведениям Министерства лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области от 10.11.2021г. №МЛХ-05-02/2279 отсутствуют участки недр местного значения, охраняемые природные территории регионального значения, виды растительных и животных, занесенные в Красную книгу Самарской области. Территория проектирования к лесному фонду и 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.

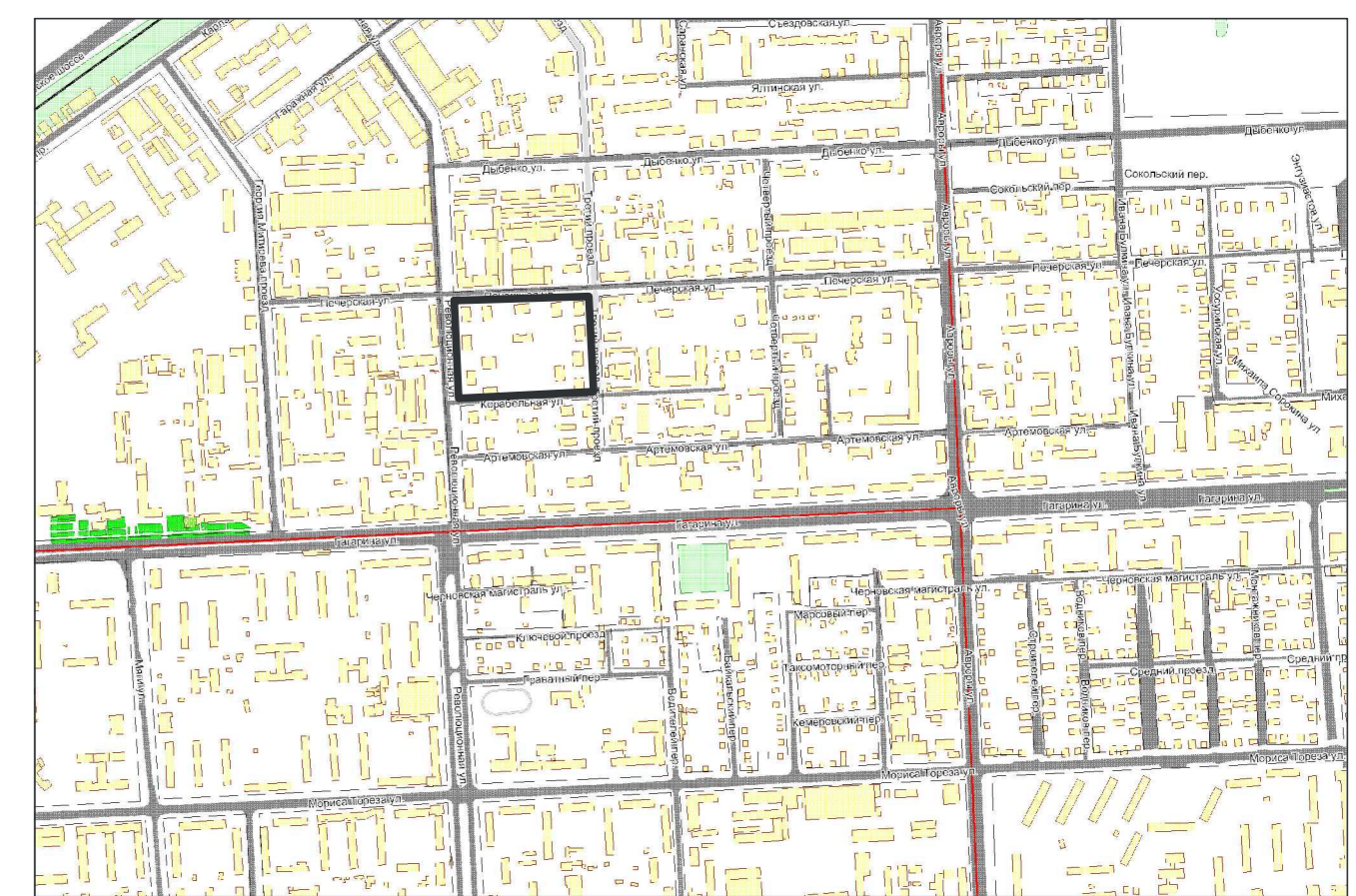
Показатель	Единица измерения		Проектное решение
	Территория	га	
Территория в границах проектирования	Территория	га	3,5178
Планируемое население	жит.		1735
Площадь застройки территории	М2		7101
Площадь планируемых зданий площади под РЗТ	М2		113488
Площадь жилых зданий, в том числе встроенных нежилых помещений	М2		111698
Площадь образовательного комплекса	М2		4465
Площадь встроенного медицинского учреждения	М2		1700
Площадь коммунальных объектов	М2		100
Общая площадь планируемых зданий площади под РЗТ	М2		92987
Общая площадь планируемой жилой застройки площади под РЗТ	М2		86601
Общая площадь планируемых квартир	М2		89411
Общая площадь планируемых зданий социального назначения	М2		1200
Общая площадь встроенных нежилых помещений коммунального назначения	М2		1480
Соответственность нового жилья	М2 на 1 человека		4788
Этажность	не более 9/5м		97.5м
Коэффициент плотности застройки	Норма 1,2		1,2
Коэффициент застройки	Норма 0,50		0,50
Плотность населения квартала	Норма 450		491
Дошкольное учреждение (принимая расчетный уровень обеспеченности 8/8, не в т.ч. жит. встроено-притворное)	85 мест на 1 т.ч. жит.		80
Образовательное учреждение (принимая расчетный уровень обеспеченности 8/8, не в т.ч. жит. встроено-притворное)	45 мест на 1 т.ч. жит.		78
Медицинское учреждение - детская поликлиника	110 мест на 1 т.ч. жит.		150
Медицинское учреждение - детская поликлиника	Посещение 18,15 на 1000 жителей		450
Участки врачебной общей практики	Объект		2 (30)
Материальное обеспечение населения	М2 торговой площади (район мест)		312(52)
Продукты общественного питания	100 (70) на 1000 жителей		172(120)
Продукты бытового обслуживания	Мест рабочих мест (400) на 1000 жителей		69(14)
Помещение для досуга и любительской деятельности	М2 площади пола		16(3)
Помещение для досуговых и любительской деятельности	М2 площади пола		104
Помещения для досуговых и любительской деятельности	М2 общей площади		36(7)
Помещения для досуговых и любительской деятельности	350м2 на 1000жит.		607
Торговые центры	Торговая площадь Мест/1000	В инвентарной документации по планировке территории	
Кинотеатры	Мест/1000	ТРК «КОСМОПОРТ»	
Площади общего пользования различного назначения	10% от общей площади жилой застройки		3625
Снижение территории квартала	25% от общей жилой зоны, М2		6183
Наполнение бытовых отходов	190-225/900-1500 кг/жителя на 1 чел. в год в день		390378/ 2602500
Количество контейнеров	на 750л		1068/100
Парковочные места	0,7 машино-мест на 1 квартиру		9
Гарант-стоянки, в том числе: спроектированные парковочные, открытые стоянки			62, 102, 104
Гарант-стоянки, в том числе: спроектированные парковочные, открытые стоянки			124
Водоснабжение	М3/сут.		563,5
Горячее водоснабжение	М3/сут.		171,5
Холодное водоснабжение	М3/сут.		392
Среднеуточное водопотребление на 1 человека в сутки	М3/сут.		0,319
на хозяйственно-питьевые нужды	М3/сут.		0,2075
Канализация	М3/сут.		597,6
Общие поступления сточных вод всего, в том числе:	М3/сут.		428,8
на коммунально-бытовые нужды	М3/сут.		168,8
Производственные сточные воды	М3/сут.		0
Источники бытовых нечистот	М3/сут.		2248
Теплоснабжение	тыс. Гкал/год		62,442
Потребление тепла всего, в том числе:	тыс. Гкал/год		62,442
на коммунально-бытовые нужды	тыс. Гкал/год		19,8
Производительность центральных источников теплоснабжения всего, в том числе равновесные источники	Гкал/час		62,442
Газоснабжение	М3/сут.		0
Потребление газа всего, в том числе:	М3/сут.		0
на производственные нужды	М3/сут.		0
на коммунально-бытовые нужды	М3/сут.		0
Радиофикация	радиоточек	100 % квартир	
Сигнал радиосвязи	номеров	100 % квартир	
Телефонизация	номеров	100 % квартир	
Сигнал радиосвязи	номеров	100 % квартир	
Пожаротушение наружное	л/сек/1-пквартер		10
Пожаротушение внутреннее	М3 в течение 3-х часов		62,64

4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественного-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

- 4.1. В границах разработки документации включена очередность планируемого развития территории, содержащая этап первоочередных объектов капитального строительства жилого комплекса и необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, этап проектирования и строительства планируемых объектов структуры общественного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.
- 4.2. В границах разработки документации по планировке территории включены жилые дома, отнесенные к ветхому и аварийному жилищному фонду по Адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара, но отсутствуют объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.
- 4.3. На основании требований Договора №592 от 15.08.2016 «О развитии застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара» предусмотрено поэтапное расселение жителей и очередность планируемого развития территории:
 - а) предоставление проживающим в аварийных многоквартирных жилых домах гражданам благоустроенных жилых помещений (согласно гарантийному письму ООО «Самара-Еврострой» на имя Главы г.о. Самара от 21.10.2021г. №27 расселение аварийных многоквартирных домов будет завершено в срок до 01.09.2023г.);
 - б) снос аварийных многоквартирных жилых домов, отнесенных к ветхому жилищному фонду;

- а) очередность строительства планируемых объектов капитального строительства:
 - первая очередь строительства - строительство многоквартирных многоквартирных жилых домов с медицинским учреждением, с подземным гаражом;
 - вторая очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом;
 - третья очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом;
 - четвертая очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом;
 - пятая очередь строительства - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с учреждениями обслуживания, с подземным гаражом.

Ситуационный план



Условные обозначения

- Границы территории согласно Договору №592 от 15.08.2016г. о развитии застроенных территорий
- Границы кадастрового квартала
- Существующие красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Линии обозначающие дороги, проезды и иные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- Номер кадастрового квартала 63:01:0629005
- Существующая застройка
- Здания включенные в перечень многоквартирных домов подлежащие сносу, реконструкции по Адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара
- Планируемая многоквартирная жилая застройка
- Планируемый образовательный комплекс (начальная школа на 150 мест с дошкольным отделением на 80 мест)
- Планируемое встроенное медицинское учреждение (детская поликлиника и 2 участка врача общей практики)
- Планируемые встроенные организации дополнительного образования детей
- Границы размещения подземных паркингов
- Размещение планируемых встроенных помещений участков пунктов полиции

Функциональное назначение территории

- Границы зоны планируемого размещения объектов жилой застройки - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Границы зоны планируемого размещения первоочередных объектов жилой застройки - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Границы зоны планируемого размещения общеобразовательного комплекса - начальная школа с дошкольным отделением
- Границы зоны планируемого размещения детского медицинского учреждения (поликлиника) - объект амбулаторно-поликлинического обслуживания
- Границы зоны размещения инженерно-транспортной инфраструктуры (территория общего пользования)

УТВЕРЖДАЮ:
Глава городского округа Самара _____/Е.В. Лашукина/
СОГЛАСОВАНО:
Руководитель Департамента градостроительного развития городского округа Самара _____/С.Н. Шанов/
Заместитель руководителя Департамента градостроительного развития городского округа Самара _____/Л.Б. Галахов/

МАСШТАБ 1:1000
0 10 20 40 60 80 М

ДПТ - 10/21-АПР				
Изм.	Лист	№док	подпись	дата
Директор	Наукова			
Рук.проекта	Козырева			
ГАП	Наукова			
Вед.Архит.	Белопаева			
Вед.Архит.	Мельников			

Документация по планировке территории в границах улиц Революционной, Корабельной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара

Проект планировки территории площадью 3,5 га (Утвержденная часть)

Стадия

Лист

Листов

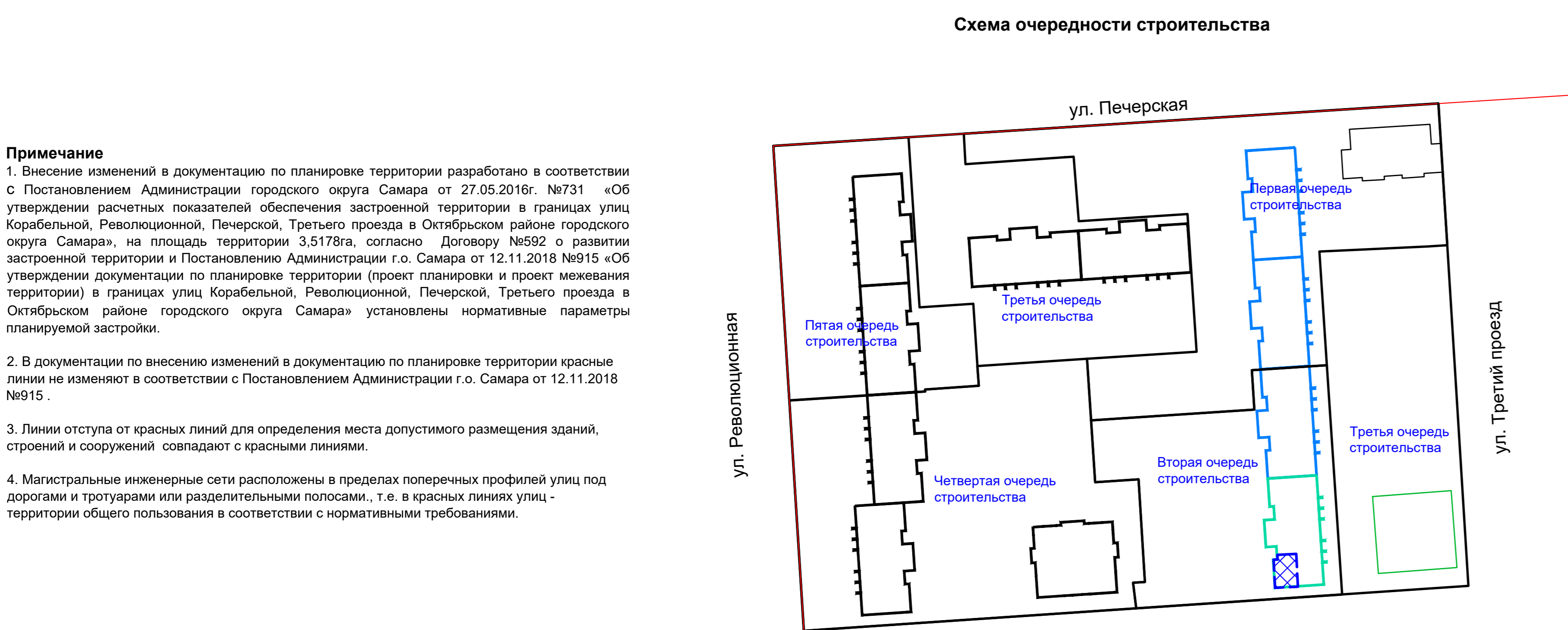
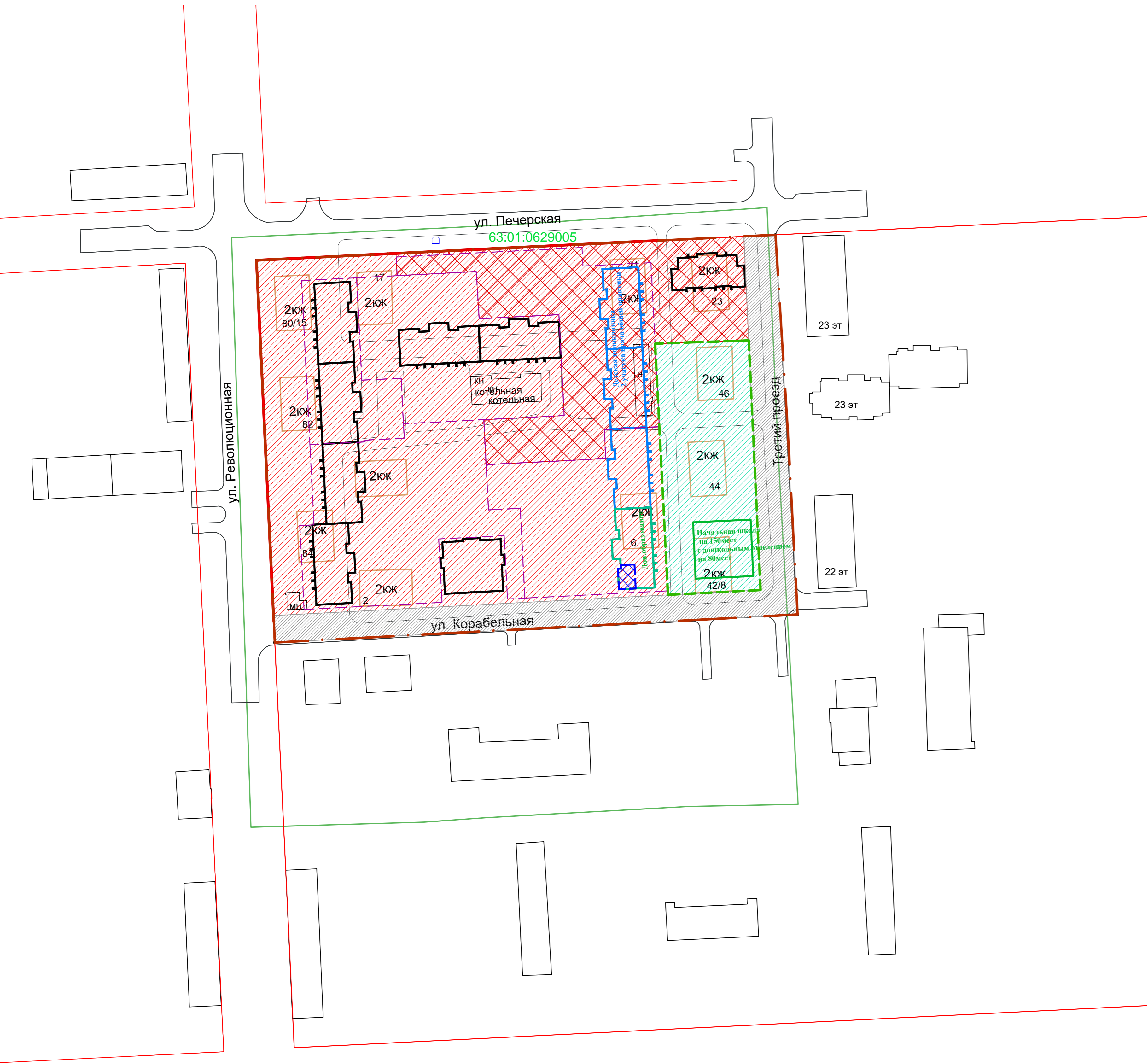
ПТТ

2

2

Чертеж планировки территории

ООО ПСК«Стройсила»



Примечание

1. Внесение изменений в документацию по планировке территории разработано в соответствии с Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.05.2016г. №731 «Об утверждении расчетных показателей обеспечения застроенной территории в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара», на площади территории 3,5178га, согласно Договору №592 о развитии застроенной территории и Постановлению Администрации г.о. Самара от 12.11.2018 №915 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах улиц Корабельной, Революционной, Печерской, Третьего проезда в Октябрьском районе городского округа Самара» установлены нормативные параметры планируемой застройки.
2. В документации по внесению изменений в документацию по планировке территории красные линии не изменяют в соответствии с Постановлением Администрации г.о. Самара от 12.11.2018 №915.
3. Линии отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений совпадают с красными линиями.
4. Магистральные инженерные сети расположены в пределах поперечных профилей улиц под дорогами и тротуарами или разделительными полосами, т.е. в красных линиях улиц - территории общего пользования в соответствии с нормативными требованиями.