

Государственное унитарное предприятие Самарской области
институт «ТеррНИИГражданпроект»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», с изменениями в редакции распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 4

Пояснительная записка

Заместитель директора
по территориальному планированию

И.В.Власов

г. Самара, 2023

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Раздел 1. Графическая часть.

1.1. Чертеж границ зон планируемого размещения объекта. М 1:1000. Лист № 2 (на 3 листах).

2 Раздел 2. Текстовая часть. Положение о размещении линейного объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти».

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

3. ГК-1015-21-ППТ Раздел 3. Графическая часть.

3.6. Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:2000. Лист № 7 (на 3 листах).

4. ГК-1015-21 - ППТ Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.

4.1. ГК-1015-21 - ППТ Раздел 4.1. Пояснительная записка.

В целях удобства чтения чертежей настоящим проектом планировки изменена компоновка листов графических частей – каждый отдельный этап реализации проекта отображён на отдельном листе.

Проект планировки территории выполнен в мастерской территориального планирования ГУП СО института «Террниигражданпроект» авторским коллективом в составе:

Заместитель директора по территориальному планированию	И.В. Власов
Главный архитектор проекта	С.В. Петрунина
Главный специалист отдела ГП и застройки	М.В. Букатина
Главный специалист отдела ИСОГД	О.П. Лекомцева
Начальник отдела экологии	И.А. Никонов

ОГЛАВЛЕНИЕ

Изменения в раздел - 1.2.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки	4
Изменения в раздел - 1.2.3. Анализ землепользования в период подготовки проекта планировки	5
Изменения в раздел - 1.3.1. Зоны с особыми условиями использования территории	12
Изменения в раздел - 3.2. Определение границ зоны планируемого размещения линейного объекта «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти»	13
Изменения в раздел - 3.6._ Ведомость пересечений границ зоны планируемого размещения линейного объекта с водными объектами. Сведения об отнесении к определенной категории земель в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки.	15

Изменения в раздел - 1.1. Исходно-разрешительная документация:

Документация по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти» (в составе проект планировки территории и проект межевания территории), была утверждена Распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р.

В документацию по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти» (в составе проект планировки территории и проект межевания территории), были внесены изменения с целью выделения этапов развития территории и корректировки документации в части первого этапа развития, утверждённые Распоряжением Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р.

Основанием для внесения изменений в утверждённую документацию по планировке территории служит поручение Правительства Самарской области, в соответствии с Протоколом выездного совещания под председательством первого вице-губернатора – председателя Правительства Самарской области В.В. Кудряшова по вопросам строительства набережной в городском округе Тольятти от 03 марта 2023 года № ВК-6-32, о внесении в проект планировки территории изменений в границах спортивной гавани.

Цель внесения изменений в утверждённую документацию по планировке территории - корректировка границы территории общего пользования (набережная Автозаводского района городского округа Тольятти) в связи с реконструкцией берегоукрепительного сооружения.

Изменения в раздел - 1.2.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки

Дополнения к анализу состояния существующих сооружений:

Проектом 1969 года, разработанным институтом «Гипрокоммундортранс», на набережной Автозаводского района Тольятти предусматривался комплекс гидротехнических сооружений, обеспечивающих устойчивость береговой линии к природным воздействиям и возможность размещения объектов рекреационного назначения. Проект был реализован частично. До сегодняшнего дня эти сооружения носят статус объектов незавершенного строительства. За прошедшие 50 лет недостроенные сооружения претерпели значительный физический износ и сегодня представляют угрозу жизни и здоровью людей. Часть конструкций находится в аварийном состоянии.

Наиболее критична ситуация с двумя крупнейшими гидротехническими объектами, расположенными в центральной части набережной – спортивной гаванью и плескательными бассейнами. Эти объекты занимают значительные площади в наиболее привлекательной части побережья, доступ на них не ограничен. Требуется выполнение мероприятий по восстановлению работоспособности этих объектов в качестве защитных гидротехнических сооружений и для обеспечения возможности их полноценного использования жителями Тольятти и Самарской области.

В составе спортивной гавани не было завершены строительные работы по формированию береговой линии. В результате часть берега была подмыта, образовалась лагуна, которая с середины лета заполняется водорослями, а к началу осени пересыхает. Слой накопившихся водорослей превращается в гниющую массу. Связь между двумя частями набережной на этом участке по ширине ограничена с одной стороны подпорной стенкой, с другой - урезом воды. С учетом необходимости обеспечения движения автотранспорта и пешеходного трафика, ширина этого участка критически недостаточна. В связи с этим предлагаем ликвидировать образовавшиеся неровности береговой линии, засыпать пересыхающую часть гавани и сформировать новую береговую линию с необходимыми берегоукрепляющими сооружениями. Это позволит создать пространство для обеспечения удобной связи двух частей набережной. В этой зоне возможно размещение площадок для отдыха и проведения спортивных и других массовых мероприятий.

Плескательные бассейны были фактически недостроены. Были выполнены только свайные поля и часть монолитных стен. Сейчас эти конструкции пришли в полную негодность. В течение 50 лет участок набережной длиной в четверть километра был лишен доступа к реке. Была исключена возможности любого вида использования, кроме опасных прогулок по руинам. На этом участке отсутствуют другие сооружения берегоукрепления, при этом плескательные бассейны являются прямым продолжением территории спортивной гавани, эти объекты связаны планировочно и конструктивно. Рекомендуется демонтаж части изношенных конструкций, устройство необходимых берегозащитных сооружений с формированием площадки на уровне основного променада набережной.

Изменения в раздел - 1.2.3. Анализ землепользования в период подготовки проекта планировки

В перечень земельных участков в границах подготовки документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», приведённый в таблице №3 утверждённой документации, включается земельный участок с кадастровым номером 63:09:0105020:1086, расположенный по

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», с изменениями в редакции распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р

адресу: Российская Федерация, Самарская область, город Тольятти., земли населенных пунктов, земельные участки (территории) общего пользования, площадь 0,6253 га, сведения о котором внесены в ЕГРН после утверждения документации по планировке территории в редакции Распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р. Указанный выше участок расположен в зоне спортивной гавани.

Перечень земельных участков в границах подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р, в редакции Распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р.

Таблица № 3

№ п.п.	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
1	63:09:0105020:517	Земли населенных пунктов	для строительства комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	5,8475	Государственная субъекта Российской Федерации
2	63:09:0105020:874	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4,6587	Государственная субъекта Российской Федерации
3	63:09:0000000:10038	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5,5546	Государственная субъекта Российской Федерации
4	63:09:0000000:777	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	3,1097	Государственная субъекта Российской Федерации
5	63:09:0105020:510	Земли населенных пунктов	Для размещения лесопарков, для строительства комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	0,1164	Государственная субъекта Российской Федерации
6	63:09:0105020:873	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,1003	Государственная субъекта Российской Федерации
7	63:09:0105020:506	Земли населенных	для размещения базы клуба "Моржи"	0,2377	Государственная субъекта Российской

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», с изменениями в редакции распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р

		пунктов			Федерации
8	63:09:0105020:1084	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,5224	Государственная субъекта Российской Федерации
9	63:09:0105020:9	Земли населенных пунктов	Для размещения лесопарков, для строительства Парка (сад скульптур Антуан де Сент Экзюпери) и Досуговой зоны	20,4171	Государственная субъекта Российской Федерации
10	63:09:0000000:779	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	1,2480	Государственная субъекта Российской Федерации
11	63:09:0105019:514	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,4481	Государственная субъекта Российской Федерации
12	63:09:0105019:892	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,3627	Государственная субъекта Российской Федерации
13	63:09:0105019:666	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1,9384	Государственная субъекта Российской Федерации
14	63:09:0000000:780	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4,3582	Государственная субъекта Российской Федерации
15	63:09:0105019:678	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	7,4787	Государственная субъекта Российской Федерации
16	63:09:0000000:778	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	3,5426	Государственная субъекта Российской Федерации

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», с изменениями в редакции распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р

17	63:09:0105019:510	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,0931	Государственная субъекта Российской Федерации
18	63:09:0105019:513	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,1221	Государственная субъекта Российской Федерации
19	63:09:0000000:776	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	8,7893	Государственная субъекта Российской Федерации
20	63:09:0105020:519*	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	0,0435	сведения о регистрации права отсутствуют
21	63:09:0105020:514*	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	0,1669	Государственная субъекта Российской Федерации
22	63:09:0105019:515*	Земли населенных пунктов	Для строительства комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	0,4420	Государственная субъекта Российской Федерации
23	63:09:0105019:507*	Земли населенных пунктов	Для размещения лесопарков	0,0438	сведения о регистрации права отсутствуют
24	63:09:0105020:509	Земли населенных пунктов	для строительства комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	3,9177	Государственная субъекта Российской Федерации
25	63:09:0105020:866	Земли населенных пунктов	Для строительства многоквартирного жилого дома, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового,	0,5803	Муниципальная собственность

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», с изменениями в редакции распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р

			культурного и обслуживающего назначен		
26	63:09:0105020:867	Земли населенных пунктов	Для строительства многоквартирного жилого дома, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначен	0,4992	Муниципальная собственность
27	63:09:0105020:868	Земли населенных пунктов	Для строительства многоквартирного жилого дома, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначен	0,6456	Муниципальная собственность
28	63:09:0105020:513	Земли населенных пунктов	для строительства многоквартирного жилого дома 1.2 Д с инженерно-техническим обеспечением	0,7611	Сведения регистрации права отсутствуют
29	63:09:0105020:520	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	0,5239	Сведения о регистрации права отсутствуют
30	63:09:0105020:521	Земли населенных пунктов	Место размещения комплекса зданий и сооружений Прибрежного парка и Набережной	0,1417	Сведения о регистрации права отсутствуют
31	63:09:0105020:518	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	0,1118	Государственная субъекта Российской Федерации

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 26.04.2021 № 161-р «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти», с изменениями в редакции распоряжения Правительства Самарской области от 25.08.2021 № 425-р

32	63:09:0105020:515	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов физической культуры и спорта, спорт	3,9340	Сведения о регистрации права отсутствуют
33	63:09:0103035:4130	Земли населенных пунктов	для создания и размещения гостевой (бесплатной) парковки и стоянки	0,5278	Сведения о регистрации права отсутствуют
34	63:09:0103035:4179	Земли населенных пунктов	для организации проезда и (или) прохода к принадлежащему заявителю объекту недвижимого имущества	0,0055	Сведения о регистрации права отсутствуют
35	63:09:0000000:9337	Земли населенных пунктов	1) заготовка древесины; 2) заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; 3) заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; 4) осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; 5) осуществление рекреационн	12,0578	Сведения о регистрации права отсутствуют
36	63:09:0105020:1086*	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	0,6253	Сведения об участке внесены в ЕГРН в сентябре 2022 года, после утверждения в редакции РПСО от от 25.08.2021 № 425-р.

Изменения в раздел - 1.3.1. Зоны с особыми условиями использования территории

Территория набережной Автозаводского района г.о. Тольятти находится в водоохранной зоне и в прибрежной защитной полосе Куйбышевского водохранилища.

Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

Так как при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной, то координаты характерных точек границ водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы подлежат корректировке после уточнения выполнения работ по реконструкции берегоукрепления набережной.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды,
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых,

инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Указанные мероприятия предусмотреть на стадии подготовки проектной документации.

Изменения в раздел - 3.2. Определение границ зоны планируемого размещения линейного объекта «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти»

На Листе № 2 (на 3 листах) в составе основной части проекта планировки территории, раздел 2 «Графические материалы», отображены границы зон планируемого размещения линейного объекта, **устанавливаемые** подготавливаемым проектом планировки территории.

Линейный объект набережная располагается вдоль берега Куйбышевского водохранилища и предназначен для движения и отдыха пешеходов, и проезда служебного транспорта, представляющий собой открытую благоустроенную территорию общего пользования на поверхности берегоукрепительного сооружения, непосредственно примыкающего к водному объекту.

В следствии проведения работ по стабилизации береговой линии в зоне спортивной гавани, путем выполнения работ по устройству конструкций берегоукрепления, территория общего пользования (набережная) расширяется и создаются условия для реорганизации сообщения (пешеходного и велосипедного трафика) между 1 и 2 очередями набережной, и размещения элементов озеленения и благоустройства.

Площадь границы зоны размещения линейного объекта регионального значения «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти» в устанавливаемых границах не изменяется, и составит 66,2889 га, в том числе 1 этап - 18,0098 га, 2 этап - 23,1200 га, 3 этап - 25,1591 га.

Вместе с тем, **площадь территории общего пользования** – набережная Автозаводского района городского округа Тольятти, предназначенная для движения и отдыха пешеходов, представляющая собой открытую благоустроенную территорию общего пользования на поверхности берегоукрепительного сооружения, непосредственно примыкающего к водному объекту, **будет увеличена на 0,74 га** и составит 40,67 га.

Размещение объектов капитального строительства, вследствие вносимых изменений, в проект планировки территории набережной Автозаводского района г.о. Тольятти не планируется.

В границах набережной, территории общего пользования, планируется размещение объектов обслуживания путём возведения некапитальных строений, сооружений. Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Перечень объектов обслуживания набережной, отображён на «Схеме конструктивных и планировочных решений». (М 1:2000. Лист № 7 (на 3 листах) в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории, местоположение объектов и точки подключения к сетям инженерного обеспечения уточняются на стадии разработки проектно-сметной документации по объекту «Проектирование и реконструкция набережной Автозаводского района городского округа Тольятти».

Мероприятие по строительству автомобильного проезда в рамках третьей очереди проекта набережной, предусмотренного утверждённой документацией по планировке территории, переносится за временные рамки третьего этапа реализации и подлежит уточнению.

Мероприятия по строительству амфитеатра и фонтана на третьей очереди набережной исключаются из перечня планируемых объектов.

Изменения в раздел - 3.6. _ Ведомость пересечений границ зоны планируемого размещения линейного объекта с водными объектами. Сведения об отнесении к определенной категории земель в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки.

Береговая линия (граница водного объекта), для водного объекта типа – водохранилище, определяется по нормальному подпорному уровню воды. Нормальный подпорный уровень Куйбышевского водохранилища (НПУ) – 53 м. Проекция линии соответствующей отметке 53 метра, при отображении на чертежах графической части документации, будет проходить по наружной грани конструкции берегоукрепления. Работы по уточнению координат характерных точек этой линии, определяющей границу водного объекта, требуется провести после завершения работ по реконструкции и строительству частей берегоукрепления.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами: 63:09:0000000:10038, 63:09:0105020:506, 63:09:0105020:1084, 63:09:0000000:779, 63:09:0105019:892, 63:09:0000000:778, 63:09:0105020:1086, отнесённых к землям населённых пунктов, расположенных вдоль береговой линии водохранилища, определяющей границу земель водного фонда, необходимо откорректировать после выполнения работ по реконструкции берегоукрепления набережной и установления, в соответствии с законодательством, координат характерных точек береговой линии.