

ООО «Симбирскпроект - Архитектурная мастерская»

**Проект планировки территории, включающей земельные
участки с кадастровыми номерами 73:04:030153:109 и
73:04:030153:1007 в городе Инза Ульяновской области**

Обоснование проекта

Пояснительная записка

Ульяновск – 2016 г.

ООО «Симбирскпроект - Архитектурная мастерская»

Проект планировки территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 73:04:030153:109 и 73:04:030153:1007 в городе Инза Ульяновской области

Обоснование проекта

Пояснительная записка

Директор

А.М. Капитонов

ГИП

О.А. Калиниченко

Ульяновск – 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение

1.1. Расположение проектируемой территории

1.2. Современное использование территории

2. Описание и обоснование положений проекта планировки

2.1. Планировочные ограничения

2.2. Архитектурно-планировочные решения

2.3. Социальное и коммунально-бытовое обслуживание

2.4. Транспортное обслуживание

2.4.1. Улично-дорожная сеть

2.4.2. Общественный транспорт

1. Введение

Проект планировки территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 73:04:030153:109 и 73:04:030153:1007 в городе Инза Ульяновской области (далее – проект, проект планировки) выполнен на основании Постановления Администрации муниципального образования "Инзенский район" Ульяновской области от 31.08.2016 №560 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории с проектом межевания территории».

Проект планировки разработан на основе следующих документов:

- Генеральный план муниципального образования "Инзенское городское поселение".
- Правила землепользования и застройки муниципального образования "Инзенское городское поселение".

1.1 Расположение проектируемой территории

Территория проектирования расположена в южной части города Инза, в центре квартала ограниченного улицами Пирогова, Кирова, Менделеева, севернее территории Инзенской ЦРБ.

Территория проектирования имеет неправильную форму, вытянута в направлении восток-запад. Общая площадь территории проектирования составляет 6796 м².

1.2 Современное использование территории

На проектируемой территории расположены многоквартирные жилые дома.

2. Описание и обоснование положений проекта планировки

2.1 Архитектурно-планировочные решения

Проектом планировки предусматривается формирование на проектируемой территории зоны застройки многоквартирными жилыми домами.

2.1.1. Расчет показателей для проектируемой территории

Площадь проектируемой территории составляет 0,6796 га.

Учитывая расположение, застроенность окружающих территорий, наличие разветвленной улично-дорожной сети, объектов обслуживания социальной инфраструктуры, и т.д. проектируемую территорию можно отнести к территориям высокой градостроительной ценности.

Расчетная площадь застройки определена на основании таблицы Г.1 «Показатели плотности застройки участков территориальных зон» Приложения Г (обязательное) СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Проектируемая территория располагается в зоне реконструируемой застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами, для которой установлены следующие показатели:

- коэффициент застройки – 0,6;
- коэффициент плотности застройки – 1,6.

В соответствии с Примечанием 4 к указанной таблице в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Максимально допустимая расчетная площадь застройки в границах проектируемой территории составляет:

$$6796 \times 0,6 = 4077 \text{ м}^2, \text{ где:}$$

6796 м² - площадь зоны застройки

Расчетная общая площадь объектов капитального строительства в границах проектируемой территории составляет (не более):

$$6796 \times 1,6 = 10873 \text{ м}^2.$$

Расчетная площадь озеленения в соответствии с нормативами должна составлять 25% от площади территории жилой застройки:

$$6796 \times 25\% = 1699 \text{ м}^2.$$

В соответствии с Примечанием к п.7.4 СП 42.13330.2011 до 30% площади озелененных участков в границах жилых кварталов могут быть заняты площадками для отдыха, для игр детей, пешеходными дорожками. Таким образом, в границах озелененных участков проектируемой территории возможно размещение площадок для отдыха, детских площадок и пешеходных дорожек общей площадью до 509,7 м².

В соответствии с п.7.5 СП 42.13330.2011 расчетная общая площадь площадок для отдыха, детских и спортивных площадок составляет не менее 10% от площади жилой застройки:

$$6796 \times 10\% = 679,6 \text{ м}^2 \text{ (не менее).}$$

Общая расчетная площадь озеленения и площадок для отдыха составляет не менее 1868,9 м², с учетом возможности размещения в границах озелененных территорий детских площадок, площадок для отдыха и пешеходных дорожек (не более 30% от площади озелененной территории).

В настоящее время на проектируемой территории расположены многоквартирные жилые дома (МКД):

- МКД по ул. Пирогова, 11;
- МКД по ул. Пирогова, 11/1;
- МКД по ул. Пирогова, 11/2;
- МКД по ул. Кирова, 13.

Параметры МКД

№ п/п	Адрес	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Кол-во квартир
1	2	3	4	5
1	ул. Пирогова, 11	371,17		8
2	ул. Пирогова, 11/1	941,71	519,24	18
3	ул. Пирогова, 11/2	944,04	477,74	18
4	ул. Кирова, 13	1276,0	1394,1	33

2.3 Социальное и коммунально-бытовое обслуживание

Дополнительных мест в учреждениях здравоохранения, дошкольного образования и общего образования не требуется.

2.4. Транспортное обслуживание

Существующие параметры улично-дорожной сети и транспортного обслуживания не изменяются.

2.5. Отходы

Подробные сведения о видах и количестве и утилизации отходов необходимо разработать в составе проектной документации для строительства объектов в границах зоны застройки.

2.6. Благоустройство и озеленение территории

Мероприятия по благоустройству и озеленению проектируемой территории в границах зоны застройки необходимо разработать в составе проектной документации на строительство.

2.7. Инженерно-техническое обеспечение

Основные решения по хозяйственно-питьевому водоснабжению, водоотведению (хозяйственно-бытовые стоки), дождевой канализации, тепло- и электроснабжению приняты на основании существующих сетей инженерного обеспечения.

2.7.1. Водоснабжение хозяйственно-питьевое

Существующее положение

В настоящее время на проектируемой территории действуют существующие сети водоснабжения.

Проектное предложение

Проектом планировки территории не предусматривается изменение существующей сети водоснабжения.

2.7.2. Хозяйственно-бытовая канализация

Существующее положение

В настоящее время на проектируемой территории действуют существующие сети хозяйственно-бытовой канализации.

Проектное предложение

Проектом планировки территории не предусматривается изменение существующей сети хозяйственно-бытовой канализации.

2.7.3. Дождевая канализация

Существующее положение

В настоящее время на проектируемой территории действуют существующие сети дождевой канализации.

Проектное предложение

Проектом планировки территории не предусматривается изменение существующей сети дождевой канализации.

2.7.4. Электроснабжение

Существующее положение

В настоящее время на проектируемой территории действуют существующие сети электроснабжения.

Проектное предложение

Проектом планировки территории не предусматривается изменение существующей сети электроснабжения.

2.7.5. Газоснабжение

Существующее положение

В настоящее время по проектируемой территории проложены сети распределительного газопровода.

Проектное предложение

Проектом планировки территории не предусматривается изменение существующей сети газоснабжения.

2.7.6. Теплоснабжение

Существующее положение

В настоящее время на проектируемой территории действуют существующие сети теплоснабжения.

Проектное предложение

Проектом планировки территории не предусматривается изменение существующей сети теплоснабжения.

Параметры сетей инженерно технического обеспечения следует определить в процессе проектирования с учетом технических условий, выданных соответствующими организациями.

2.8. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности объекта планируемого к строительству на проектируемой территории разрабатываются в составе проектной документации.

Приложения

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ИНЗЕНСКИЙ РАЙОН»
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31 августа 2016 г.

№ 560

О принятия решения о
подготовки проекта планировки
с проектом межевания территории

Рассмотрев заявление ООО «Строитель» от 30.08.2016, договор аренды земельного участка № 8 от 10.05.2012г. и договора аренды земельного участка №46 от 06.10.2010г. , руководствуясь статьями 42,43,45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации и руководствуясь уставом муниципального образования «Инзенское городское поселение»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить подготовку проекта планировки с проектом межевания территории относительно в части земельного участок с кадастровым номером 73:04:030153:109 и земельного участка с кадастровым номером 73:04:030153:1007.

2. Рекомендовать ООО «Строитель» обеспечить подготовку проекта планировки с проектом межевания территории относительно в части земельного участок с кадастровым номером 73:04:030153:109 и земельного участка с кадастровым номером 73:04:030153:1007 в соответствии действующим законодательством.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию в газете «Вперед».

Глава Администрации района



О.В. Мидленко

Базин А.А.
2-54-83

0087183