

Текстовая часть.

Проектная документация "Внесение изменений в научно-исследовательскую работу "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда Ульяновской области в части раздела земельного участка по пр. Ленина 37д/2." разработана на основании:

– задания на проектирование

– Решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 28.07.2010г. № 34/549 "Об утверждении Генерального плана города Димитровграда Ульяновской области " в редакции Решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.08.2018г. №89/1056 "О внесении изменений в Генеральный план города Димитровграда Ульяновской области";

– Решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 27.07.2011г. № 53/682 "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области" в редакции Решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.08.2018г. №89/1057 " О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области";

–Решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.08.2018г. № 89/1057 " О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области";

– Постановления Администрации города Димитровграда "О подготовке проекта внесения изменений в научно-исследовательскую работу "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда Ульяновской области" №2657 от 11.10.2016.
– топографической съемки ул. Арсенальная с нанесением границ отведенных участков, выполненной МУП "ГИЦ" в 2016 году.

– Кадастровых и градостроительных планов земельных участков, формирующих по ул. Арсенальная
– проекта "Корректировка проектов планировки и межевания микрорайонов 9 и 10 в части изменения красных линий и межевания ул. Арсенальная (шифр 17-095-ППМ)
– проекта "Внесение изменений в научно-исследовательскую работу "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда" в части раздела земельного участка по пр. Ленина 37е (шифр 19-558-00-ППТУПМ)

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

22-985-00-ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ГИП		Перфилова			06.22
Провер		Никонопочкина			06.22
Разраб.		Ефремова			06.22

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	

ИП Перфилов А.И.

Проект разработан с учетом следующих нормативных документов РФ:

1. Градостроительного кодекса РФ (ст. 42) от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции)
2. Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции)
3. СП 42.133.30.2016 "Градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений"
4. Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (в действующей редакции);
5. РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" от 01.07.1998г.

Согласование проекта

Внесенные изменения необходимо согласовать с иными застройщиками микрорайона №10

Цель внесения изменений

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития планировочной структуры земельных участков.
- внесение необходимых изменений в нормативные документы для проведения процесса формирования земельного участка для строительства ТП и раздела земельного участка по пр. Ленина 37д/2.

Внесение изменений планируется в земельный участок по пр. Ленина 37д/2 микрорайона №10 Западного планировочного района.

Для устойчивого развития микрорайона №10 и его комплексной застройки необходимо на территории микрорайона разместить трансформаторную подстанцию, обеспечивающую часть микрорайона №10 электроэнергией. Для ее строительства необходимо выделить под ее размещение земельный участок, который может быть сформирован в результате перераспределения земель участка с кадастровым номером **73:23:010104:14** по пр. Ленина 37д/2 на два участка: участок для строительства многоквартирного жилого дома и участок для строительства трансформаторной подстанции с последующей передачей последнего в муниципальную собственность.

В научно-исследовательской работе "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда Ульяновской области" данный участок обозначен как "**Участок 73:23:000000:1643/3411.**"

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22-985-00-ПМТ			2

Сведения о существующем межевании территории

Межевание территории выполнено в соответствии с утвержденной научно-исследовательской работой "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда Ульяновской области" и последующих изменений, внесенных в научно-исследовательскую работу при разработке проектов:

- проекта "Корректировка проектов планировки и межевания микрорайонов 9 и 10 в части изменения красных линий и межевания ул. Арсенальная (шифр 17-095-ППМ)
- проекта "Внесение изменений в научно-исследовательскую работу "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда" в части раздела земельного участка по пр. Ленина 37е (шифр 19-558-00-ППТыПМ).

Участок поставлен на кадастровый учет.

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 73:23:010104:14 .

Категория земель – земли населенных пунктов.

Участок находится в Западном планировочном районе, в северо-восточной его части на территории микрорайона №10.

Участок граничит с территориями, отведенными под комплексную многоэтажную застройку микрорайона №10. Территория микрорайона №10 частично застроена и благоустроена, но большая часть территории еще не освоена либо застраивается в настоящий момент. Территория по пр. Ленина 37д/2 находится в стадии строительства.

Рельеф участка ровный, с уклоном в восточном направлении. Отметки высот находятся в пределе 112.00 – 110.21м.

На участок разработана Схема планировочной организации для строительства многоквартирного жилого дома и проектное предложение от заказчика, которое обосновывает внесение изменений в научно-исследовательскую работу "Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района города Димитровграда Ульяновской области".

Топографическая съемка выполнена в 2016 году.

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-73.

Проектируемый объект не находится в водоохранной и прибрежной защитной полосе.

На территории изысканий объектов историко-культурного наследия, состоящих на государственной охране, не выявлено.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 3	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22-985-00-ПМТ				

Сведения о градостроительных регламентах

Рассматриваемый участок по пр. Ленина 37е расположен на территории микрорайона №10 Западного планировочного района.
Градостроительная зона – Ж-3

1. Основные виды разрешенного использования:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Образование и просвещение
- Магазины
- Здравоохранение
- Бытовое обслуживание
- Коммунальное обслуживание
- Обслуживание автотранспорта
- Существующая среднеэтажная застройка

2. Условно разрешенные виды использования

- Среднеэтажная жилая застройка
- Общественное питание
- Религиозное использование
- Гостиничное обслуживание
- Развлечения
- Общественное управление
- Спорт
- Культурное развитие
- Деловое управление

3. Вспомогательные виды использования:

- Общее использование территории

Сведения о "красных линиях"

Красные линии ул. Арсенальная и микрорайона №10 утверждены.

Координаты "Красной линии" по ул. Арсенальная соответствуют проекту 17-095-ППМ

“Проект по внесению изменений в научно-исследовательскую работу “Проект планировки с проектом межевания территории Западного планировочного района (в части корректировки красных линий и межевания ул. Арсенальная)”.

Сведения о публичных сервитутах.

Для организации технологического процесса и бесперебойной работы трансформаторной подстанции периодически возникает необходимость проезда спецтранспорта к зданию ТП.

В связи с этим может возникнуть необходимость наложения публичного сервитута для организации проезда.

**Сведения о площади и границах вновь образуемого земельного участка 3У 15
для строительства ТП**

Участок для строительства ТП формируется за счет переформирования (раздела на два участка) имеющегося на данный момент земельного участка по пр. Ленина 37д/2, отведенного для строительства многоквартирного жилого дома.

Из состава данного участка выведен участок 3У 016 для строительства ТП.

Оставшаяся часть земельного участка с кадастровым номером **73:23:010104:14** по пр. Ленина 37д/2 остается для строительства многоквартирного жилого дома.

При этом внешние границы участка с кадастровым номером **73:23:010104:14** остались неизменными, поскольку вновь сформированный участок находится внутри территории.

Схема перераспределения границ земельного участка для формирования земельного участка для строительства ТП приведены на листе 6; ведомости перераспределения границ приведены на листе 7.

Изначально площадь участка под строительство многоквартирного жилого дома составляла 4599 кв.м; после раздела земельного участка и выделения из состава данного участка земельного участка для строительства ТП образовано два земельных участка:

- для строительства многоквартирного жилого дома площадью 4583.24 кв.м
- для строительства ТП – 15,76 кв.м.

Градостроительная зона – Ж-З (многоэтажная жилая застройка)

Оба вновь образованных земельных участка соответствуют **основному виду разрешенного использования:**

- участок для строительства многоквартирного жилого дома разрешенное использование:

многоэтажная жилая застройка

- участок для строительства ТП – **коммунальное обслуживание**

Решение по благоустройству территории.

В соответствии с разработанной схемой планировочной организации территории участок после выполнения благоустройства будет обеспечен всеми необходимыми элементами инфраструктуры:

- проездами, тротуарами
- временными парковками и автостоянками для личного автотранспорта;
- детскими игровыми площадками и площадками отдыха и т.д.

Схема планировочной организации разрабатывается заказчиком.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22-985-00-ПМТ

Решения по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

- поверхностный водоотвод ливнестоков от зданий с территории участка по капитальным покрытиям на территории общего пользования (ул. Арсенальная) и далее в ливневую канализацию.
- в процессе эксплуатации исключить протечки из инженерных коммуникаций.

Организация рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка будет выполнена с учетом существующего рельефа, существующей и проектируемой планировки территории в ливневую канализацию.

Информация об имеющихся на территории строениях и сооружениях

До начала строительства многоэтажного жилого дома и ТП какие-либо строения на участке по пр. Ленина 37в/2 отсутствовали.

Схема транспортных коммуникаций, обеспечивающих подъезд к проектируемому участку

Транспортные коммуникации, обеспечивающие подъезд к проектируемому участку выполнены в увязке с планировочной структурой улично-дорожной сети планировочного района и микрорайона на основании градостроительных норм и требований пожарной безопасности.

Проектируемый участок размещен радиусе обслуживания пожарного депо.

Санитарно-защитные зоны

Санитарные разрывы от жилых домов до здания ТП составляют не менее 10м.
Участок по пр. Ленина 37в/2 не находится в санитарно-защитной зоне.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22-985-00-ПМТ			6