

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 37и" 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 от 31 июля 2015 года "О внесении изменений в постановление Администрации города от 01.02.2013 №324 "Об утверждении документации по планировке и межеванию Западного планировочного района 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)

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

23-1130-00-ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата
ГИП		Перфилова			10.23
Провер		Никонорочкина			10.23
Разраб.		Ефремова			10.23

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	
ИП Перфилов А.И.		

- 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)
- 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 37д/2 (шифр 22-985-00-ПМТ)
- Градостроительного плана земельного участка РФ-73-2-23-0-00-2023-0154-0, выданного Администрацией города Димитровграда 02.10.2-23г.
- Генерального плана земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома по проспекту Ленина 37 и, разрабатываемого ООО "ВолгаХим" (шифр 27.09.2023).

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 42.13330.2016 "Градостроительство. 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

- Оптимизация планировочной структуры микрорайона и отдельных его участков
- Оптимизация процесса строительства жилых домов на земельном участке по пр. Ленина 37и
- 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 8-этажного многоквартирного жилого дома и раздела земельного участка по пр. Ленина 37и.

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

Для устойчивого развития микрорайона №10 и его комплексной застройки, оптимизации процесса застройки земельного участка по пр. Ленина 37и, и оптимального освоения финансовых средств, не допуская их распыления, необходимо разделить земельный

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

участок на этапы строительства в соответствии с количеством домов на участке, наделив каждый из жилых домов придомовой территорией в соответствии с действующими нормами.

Для первого этапа строительства из территории комплексной застройки выделить земельный участок для строительства 8-этажного многоквартирного жилого дома, который может быть сформирован в результате перераспределения земель участка с кадастровым номером **73:23:010104:7** по пр. Ленина 37и

на два участка: участок для строительства многоквартирных жилых домов и участок для строительства 8-этажного многоквартирного жилого дома.

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/ЗУ017."**

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-ППТУПМ).
 - 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 37д/2 (шифр 22-985-00-ПМТ)
- Участок поставлен на кадастровый учет.

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 73:23:010104:7 .

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 и территорией, отведенной под благоустройство микрорайона №10 (земли общего пользования с южной стороны участка

Территория микрорайона №10 частично застроена и благоустроена, но большая часть территории еще не освоена либо застраивается в настоящий момент. Территория по пр. Ленина 37и находится в стадии проектирования.

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

Рельеф участка ровный, с уклоном в восточном направлении. Отметки высот находятся в пределе 111.68 – 106.75м.

На участок выполнена Схема планировочной организации для строительства многоквартирного жилого дома по проспекту Ленина 37и, разрабатываемая ООО "ВолгаХим" (шифр 27.09.2023).

являющаяся проектным предложением 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.

Сведения о градостроительных регламентах

Рассматриваемый участок по пр. Ленина 37и расположен на территории микрорайона №10 Западного планировочного района.

Градостроительная зона – Ж-3 (зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами).

1.Основные виды разрешенного использования:

- Среднетажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Государственное управление
- Обеспечение научной деятельности
- Площадки для занятий спортом
- Земельные участки (территории общего пользования)

2. Условно разрешенные виды использования

- Коммунальное обслуживание
- Социальное обслуживание
- Здравоохранение
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Деловое управление
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Обеспечение занятий спортом в помещениях
- Хранение автотранспорта **Особые условия регламента:** за исключением видов разрешенного использования "Размещение гаражей для собственных нужд" и "Служебные гаражи"
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
- Магазины

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22-985-00-ПМТ			

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.

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 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.

На территории участка какие-либо строения отсутствуют

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

Участок по пр. Ленина 37и не находится в санитарно-защитной зоне.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	