



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.03.2018 № 572

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 04.02.2014 №99 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы», и проекта межевания территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы

На основании ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4, Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5, постановления администрации города Пензы от 29.11.2016 № 2076 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 04.02.2014 № 99 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы», и проекта межевания территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы», протокола публичных слушаний от 19.03.2018, заключения о результатах публичных слушаний от 19.03.2018, опубликованного в выпуске муниципальной газеты «Пенза» от 21.03.2018 № 11, в целях обеспечения эффективного и рационального использования земель, на которые распространяются полномочия органов местного самоуправления города Пензы по их управлению, руководствуясь ст. 33 Устава г. Пензы,

Администрация города Пензы постановляет:

1. Утвердить проект внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 04.02.2014 №99 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы», и проект межевания территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы (прилагается).

2. Информационно – аналитическому отделу администрации города Пензы в течение семи дней с момента выхода опубликовать настоящее постановление в муниципальной газете «Пенза» и разместить на официальном сайте администрации города Пензы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам, начальника Управления градостроительства и архитектуры администрации города Пензы.

Глава администрации города

В.Н. Кувайцев

Проект внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 04.02.2014 №99 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы», и проект межевания территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы». (Разбивочный чертеж красных линий, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, схема границ зон планируемого размещения объектов, схема новых границ существующих земельных участков и земельных участков, формирование которых допустимо, чертеж межевания территории, чертеж границ действия публичных сервитутов, положение об объектах капитального строительства)

Данные чертежи являются неотъемлемой частью проекта внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 04.02.2014 №99 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы», и проекта межевания территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы, оригинал которых хранится в архиве администрации города Пензы.

Количество листов: 11 л.

Положение об объектах капитального строительства

Проект внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации г. Пензы от 04.02.2014 №99 « Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной ул. Зеленодольская и границей города Пензы», и проекта межевания территории, ограниченной ул. Зеленодольская и границей города Пензы» выполнен в соответствии с заданием на проектирование и на основании постановления администрации города Пензы от 29.11.2016г. № 2076 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеленодольская и границей города Пензы, утвержденный постановлением администрации г. Пензы от 04.02.2014 №99 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной ул. Зеленодольская и границей города Пензы», и проекта межевания территории, ограниченной ул. Зеленодольская и границей города Пензы».

Цель корректировки проекта планировки является:

- Сохранение существующего жилого фонда;
- Проектирование улицы местного значения - ул. Зеленодольская с учетом сложившейся застройки;

- Перепрофилирование жилой дом под детский сад.

Корректировка проекта планировки выполнена с учетом положений следующих действующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016, актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНИП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Пензы.

При корректировке проекта планировки учтена ранее выполненная градостроительная документация по территориальному планированию:

- Генеральный план города Пензы, разработанный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» Госстроя России, утвержденный решением Пензенской городской Думы №916-44/4 от 28.03.2008г.;
- Правила землепользования и застройки г. Пензы, утвержденные решением Пензенской городской думы №576-27/6 от 28.10.2016г.
- Проект планировки «Проект планировки территории, ограниченной улицей Зеленодольская и границей города Пензы».

Корректировка проекта планировки территории квартала разработана в соответствии с заданием на проектирование, государственными нормами, правилами и стандартами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Согласно Генеральному плану города, схеме административного и планировочного деления, проектируемая территория относится к первому району.

Рассматриваемая территория ограничена: с востока – границей города, с юга – существующим проездом по ул. Зеленодольская, с запада – границей города, с севера – проектируемой дорогой по ул. Зеленодольская.

Ориентировочная площадь территории в границах проектирования составляет 29 га (согласно техническому заданию).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы земельные участки с данными кадастровыми номерами находятся в пределах функциональных зон Ж-1 - зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа, Ж-2 - зона малоэтажной жилой застройки 2-5 этажа.

На данный момент территория слабо освоена. Наибольший процент освоения приходится на частный сектор. Существующее количество малоэтажной застройки представлено в виде 4 жилых здания и 2 строящихся. В жилой группе домов 1, 2, 3 здание № 4 достраивается и перепрофилируется в детский садик на 102 места.

Также на рассматриваемой территории находятся здания общественного назначения и сооружения коммунально-складского назначения.

Количество жителей на данной территории составляет около 1010 человек (посчитано согласно норм жилищной обеспеченности). Очевидно, что имеются достаточные резервы по повышению плотности населения до рекомендуемой и допустимой величины.

Структуру нового жилищного строительства представляют многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе со встроено-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения.

Участки под строительство представляют категорию земель – земли населенных пунктов. На данном участке есть существующие многоквартирные жилые дома (позиция 1, 2, 3, 17), ведется строительство двух многоквартирных дома (позиция 5, 18), будет застраиваться многосекционными 5-ти этажными жилыми домами (позиция 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15). Таким образом, в пределах рассматриваемой территории будет проживать, согласно расчету около 2130 человека, а новое жилищное строительство при этом составит 38,4 тыс. м² общей жилой площади.

Согласно расчету по обеспеченности населения учреждениями социально-бытового обслуживания, в структуре жилой застройки проектом предусмотрено также строительство зданий общественного назначения.

Проектный баланс планируемой территории.

Таблица 1

№п/п	Наименование	Кол-во, м ²
1.	Территория квартала в пределах границ выделенного участка, из нее:	333897
1.1.	Участки проектируемой жилой и общественной застройки, в том числе: площади, занятые застройкой, площади, занятые зелеными насаждениями и благоустройством, площади под открытыми автостоянками и проездами	59777,56 11021,26 32398,08 16358,22
1.2.	Участки существующей индивидуальной жилой застройки	93159,04
1.3.	Участки существующей многоквартирной жилой застройки	22622,52
1.4.	Участок ДООУ	2678,00
1.5.	Участок общеобразовательной школы	20388,5
1.6.	Участок спортивного парка	18378,58
1.7.	Участки инженерных сооружений в том числе: - проектируемые - существующие	29,0 8541,1
1.8.	Участки общественной застройки	7508,01
1.9.	Участок в собственности	15114,0

1.10	Участок благоустройства	4998,43
1.11	Участки под открытые автостоянки	13467,37
1.12	Территории общего пользования	67234,89

Транспортная инфраструктура.

Рассматриваемая территория находится в структуре существующих транспортных магистралей: автомобильная дорога местного значения и проезды. Протяженность автомобильной дороги местного значения - 1590 м, ширина проезжей части - 6 м.

Проектом предусматривается реконструкция улицы Зеленодольская с учетом сложившейся застройки, строительство и благоустройство новых улиц и проездов с устройством дорожной одежды капитального типа, с усовершенствованным асфальтобетонным покрытием. А также разработано предложение по организации подъездов к земельным участкам существующей жилой и общественной застройки.

Все проектируемые улицы и проезды работают в двухстороннем режиме.

Согласно сложившейся ситуации организация пассажирского движения обеспечивается автобусным маршрутом №14 и маршрутным такси №34. Радиус пешеходной доступности автобусной остановки на данный момент не удовлетворяет нормам. Таким образом, проектом рекомендуется проложить маршрут общественного транспорта далее по проектируемой улице местного значения, с организацией остановок общественного транспорта.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, отделяемых от проезжей части полосами зеленых насаждений. Основные пешеходные потоки формируются вдоль улицы Зеленодольская.

Сооружения для хранения транспортных средств.

Общее количество мест постоянного хранения с учетом гостевых парковок составляет 711 машиноместа. Проектом предусматривается размещение в пределах шаговой доступности открытых автостоянок для постоянного хранения автомобилей 365м/м.

Так же проектом было предусмотрено строительство полуподземного паркинга общей вместимостью 120м/м.

Численность открытых парковок, размещаемых на придомовых территориях, не превышает 50 мест. Выезды из подземных автостоянок размещены с учетом нормативных разрывов от придомовых площадок, а также окон жилых и общественных здания. Расстояния пешеходных подходов от открытых и подземных автостоянок до входов в жилые здания не превышают 100м, до входов в предприятия торгового и бытового обслуживания населения – 150м.

Территория общего пользования и красные линии.

Корректировка проекта красных линий выполнена в соответствии с категориями улиц и дорог согласно табл. 7 и 8* СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89*, «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».

В проект красных линий вносятся изменения в связи с сохранением существующей застройки и проектированием улицы местного значения- ул. Зеленодольская.

Корректировкой проекта планировки предусматривается установление новых красных линий по ул. Зеленодольская и основных проездов.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

В границах улиц запроектированы: проезжие части улиц, пешеходные тротуары, зеленые насаждения общего пользования и технические зоны для прокладки инженерных коммуникаций. Ширина улиц в красных линиях составляет – ул. Зеленодольская – 15м, основные проезды – 10м.

Благоустройство и озеленение

Расчет выполнен согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и данным региональных нормативам градостроительного проектирования Пензенской области (общая перспективная площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – 27,1м²).

При разработке проекта планировки были запроектированы детские площадки, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого населения для существующих индивидуальных домов.

№ п/п	Наименование	Норматив, м²	По проекту, м²
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (от 0 до 7 лет)	294 х 0,7 = 205,8	210
2	Площадки для занятий физкультурой	294 х 2 = 588	650,5
3	Площадки для отдыха взрослого населения	294 х 0,1 = 29,4	144

Примечание:

Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

При расчете площади берется расчетная численность населения.

Благоустройство представлено внутриквартальными проездами, тротуарами и площадками различного назначения с асфальтобетонным покрытием, озеленением придомовых территорий, внутриквартальными зелеными насаждениями общего пользования.

Основные технико-экономические показатели.

При разработке проекта планировки были учтены и запроектированы объекты местного значения-детский сад (позиция по ГП №4) на 102 места и типовая общеобразовательная школа (позиция по ГП №16) на 350 мест. Эти объекты необходимы для дальнейшего развития квартала.

На данным момент территория еще мало освоена. Большая часть территории освоена индивидуальными жилыми домами. Планируется так же застройка территории 5 этажными многоквартирными домами со встроенными помещениями в первых этажах. Благодаря этому обеспечивается вся необходимая социальная инфраструктура квартала.

Количество жителей на данной территории составляет на расчетный срок около 1010 человек (посчитано согласно норме жилищной обеспеченности), в дальнейшем количество населения рассматриваемого квартала будет составлять 2424 человека. Общая площадь жилого фонда будет 65736,62 м², плотность населения 74 чел/га, что отвечает всем нормативным требованиям.

Проектом предусматривается реконструкция улицы местного значения ул. Зеленодольская, что позволяет пустить общественный транспорт и соединить районы. На автодороге предусматривается 4 остановочного пункта. Они находятся в радиусе доступности 500м.

Все общественные помещения и остановочные пункты находятся в пешеходной доступности.