



*Муниципальное унитарное предприятие
"Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства
и технической инвентаризации"
ИНН 5836013763, ОГРН 1115836004338, Российская Федерация, Пензенская область, г. Пенза,
ул. Советская, 1.*

Арх. №1106-20

Заказчик: ООО "Новое решение"

*Внесение изменений в
Проект планировки и проект межевания территории
линейного объекта: "Сети ливневой канализации в районе
ул. Антонова, г. Пенза", утвержденный постановлением
администрации города Пензы от 11.02.2020 № 165*

*Том 2. Материалы по обоснованию
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка*

ШИФР: 1106-20-ППТ-МО

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Пенза 2020 г.



*Муниципальное унитарное предприятие
"Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства
и технической инвентаризации"
ИНН 5836013763, ОГРН 1115836004338, Российская Федерация, Пензенская область, г. Пенза,
ул. Советская, 1.*

Арх. №1106-20

Заказчик: ООО "Новое решение"

*Внесение изменений в
Проект планировки и проект межевания территории
линейного объекта: "Сети ливневой канализации в районе
ул. Антонова, г. Пенза", утвержденный постановлением
администрации города Пензы от 11.02.2020 № 165*

*Том 2. Материалы по обоснованию
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка*

ШИФР: 1106-20-ППТ-МО

Директор МУП "ОГСАГуТИ":

А.В. Першин

Главный инженер проекта:

О.П. Ермакова

Главный архитектор проекта:

А.Е. Алексеичев

Пенза 2020 г.

Инв. N подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. N	

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	4
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	5
Введение.....	5
1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	7
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов ...	7
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов.....	8
4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов.....	8
5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.....	13
6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории	13
7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водостоками, водоемами, болотами и т.д.)	13
8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования	13
ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ	

- Постановление администрации города Пензы от 18.06.2020 №806 "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проекта межевания территории линейного объекта: «Сети ливневой канализации в районе ул. Антонова, г. Пенза», утвержденные постановлением администрации г. Пензы от 11.02.2020 №165".

-Техническое задание

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примечание
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	
52-19-ППТ-1.1	Чертеж красных линий	М 1:2000
52-19-ППТ-1.2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	М 1:2000
	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
52-19-ППТ-2.1	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:5000
52-19-ППТ-2.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:2000
52-19-ППТ-2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:2000
52-19-ППТ-2.4	Схема конструктивных и планировочных решений	М 1:2000
52-19-ППТ-2.5	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	
	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Проект планировки территории разработан МУП «Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации» на основании постановления Администрации города Пензы от 18.06.2020 №806 "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проекта межевания территории линейного объекта: «Сети ливневой канализации в районе ул. Антонова, г. Пенза», утверждённый постановлением администрации города Пензы от 11.02.2020 № 165", в соответствии с договором на выполнение проектных работ и заданием на проектирование.

Проект планировки линейного объекта выполнен с учетом положений следующих нормативно-правовых документов:

- Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ»;
 - Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс РФ»;
 - Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
 - СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
 - СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
 - СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
 - РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования города Пензы, утвержденные решением Пензенской городской Думы от 30.10.2015 №299-13/6;
- При разработке проекта планировки учтена ранее выполненная градостроительная документация по территориальному планированию:
- Генеральный план города Пензы, утв. решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 №916-44/4 (в ред. решения Пензенской городской Думы от 29.11.2019 №54-5/7);
 - Правила землепользования и застройки г. Пензы, утв. решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 №229-13/5 (в ред. решения Пензенской городской Думы от 26.06.2020 №203-11/7).

1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Климатическая характеристика территории

Территория Пензенской области находится в умеренном климатическом поясе на широтах 52–53 сев. широты и на средних меридианах Русской равнины, в восточной ее половине, что обуславливает формирование умеренно-континентального климата.

Климат участка работ умеренно-континентальный с холодной зимой и умеренно-теплым летом. Наиболее холодным месяцем в области является январь со средней температурой минус 12,2°C. Лето теплое со средней температурой июля плюс 19,6°C. Среднегодовое количество осадков 599 мм, из них на долю жидких приходится 378 мм. Появление снежного покрова происходит в конце октября – начале ноября. Средняя его высота 25-40 см. В отдельные годы может достигать 80-85 см.

Территория участка строительства имеет следующие характеристики:

- климатический район - II, подрайон "В";
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -29°C;
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодных суток -33°C;
- нормативное значение веса снегового покрова для III района – 1,8 кПа (180 кг/м³);
- нормативное значение ветрового давления для II района – 0,3 кПа (30 кг/м³).

Рельеф разрабатываемой территории

Район строительства находится в северо-западной возвышенной части города.

Участок обладает ровным рельефом с небольшим уклоном в южном направлении. Перепад по отметкам в поперечнике составляет около 2 м на 1002,9 м длины. Абсолютные отметки на участке от 134,6 до 137,35.

Внутри площадки строительства рельеф относительно ровный, присутствуют срезки и отвалы земли, по территории проходят действующие линии электрических сетей, водопровода, канализации, тепловые сети и сети связи.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

Площадка границы зоны планируемого размещения линейного объекта расположена в восточном планировочном районе города Пензы, в жилом районе ГПЗ-24.

В целях размещения планируемого линейного объекта существует необходимость в выделении земельного участка.

Проектируемая территория частично сформирована, часть земельных участков поставлены на кадастровый учет. Земли общего пользования выделены, установленными красными линиями. Существующие красные линии подлежат корректировке, в связи с приведением в соответствие категории дороги районного значения, согласно местным нормативам градостроительного проектирования г. Пензы.

Площадь проектируемой территории составляет 2,2849 га.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов

Зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов, отсутствуют.

4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов

Граница зоны планируемого размещения линейного объекта находится в границах красных линий (корректируемых), т.е. в зоне общего пользования.

Граница зоны планируемого размещения линейного объекта граничит с территориями расположенными в зонах Ж-4 – Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами, Р-2 – Зона пляжей.

Ж-4 - Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4:

- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
- 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.2 Социальное обслуживание
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.8 Общественное управление
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.4 Магазины
- 4.5 Банковская и страховая деятельность
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.8.1 Развлекательные мероприятия
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 11.1 Общее пользование водными объектами
- 11.2 Специальное пользование водными объектами
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4:

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 4.3 Рынки

3.7 Религиозное использование

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4:*

4.9 Служебные гаражи

4. *Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-4:*

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительным регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв.м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – 9 этажей и выше;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

– со стороны улично-дорожной сети – 2 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению.

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

- со стороны улично-дорожной сети – 2 м;
- со стороны смежных земельных участков – 2м;
- со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность – не выше 8 этажей, включая мансардный.

3) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

- максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность – до 4 этажей, включая мансардный;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны улично-дорожной сети – 3 м;
- со стороны смежных земельных участков – 2 м;
- со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

4) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1. «Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельная высота зданий – 15 м;
- предельная высота сооружений – 40 м;
- этажность – не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной часть объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений – 0,5 м;
- зданий – 2,0 м;

д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

5) Для всех видов разрешенного использования за исключением тех, которые указаны в пунктах 1, 2, 3, 4 настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная)

площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не больше 10 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями – 0 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 30 % от площади земельного участка.

5. В границах территориальной зоны Ж-4, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются в статье 47 настоящих Правил.

Р-2 – Зона пляжей

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Р-2

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

5.0 Отдых (рекреация)

9.1 Охрана природных территорий

11.1 Общее пользование водными объектами

11.2 Специальное пользование водными объектами

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Р-2

9.2.1 Санаторная деятельность

3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Р-2

2.7.1 Хранение автотранспорта

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Р-2:

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой

режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительным регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельная высота зданий – 15 м;
- предельная высота сооружений – 40 м;
- этажность – не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений – 0,5 м;
- зданий – 2,0 м;

д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

2) Для всех видов разрешенного использования за исключением пункта 1 настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 10 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность – не более 2 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений – 0,5 м;
- зданий – 2,0 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 25% от площади земельного участка.

5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории

Обозначение	Наименование сохраняемого объекта капитального строительства	Примечание
1	Тепловая сеть	

Зона планируемого размещения проектируемого линейного объекта, проходит через зоны с особыми условиями использования территории:

- охранная зона тепловой сети;

6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории

Зона планируемого размещения, проектируемого линейного объекта не пересекает объекты капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водостоками, водоемами, болотами и т.д.)

Зона планируемого размещения, проектируемого линейного объекта, пересекает водоохранную зону р.ст.Сура.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Основные технико-экономические показатели территории для размещения линейного объекта приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Проектное решение
1	Общая площадь земель в границе зоны планируемого размещения линейного объекта	га	3,45
2	Протяженность сети ливневой канализации	км	1,728