

ОБОСНОВАНИЕ

по внесению изменений в проект планировки территории шоссе Академика Королева в границах ул.Минская, ул.Коммунистическая, включая озеро Линево, территорию «Хемикомп» (77 га)

Исходно-разрешительная документация:

Внесение изменений в проект планировки территории шоссе Академика Королева в границах ул. Минская, ул. Коммунистическая, включая озеро Линево, территорию «Хемикомп» выполнен на основании обращения Рамих Максима Оттовича в соответствии с техническим заданием на основе утвержденных ранее - топографической съёмки, проекта планировки и проекта межевания, утверждённым и согласованным в установленном порядке.

Внесение изменений в проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими нормативными и правовыми документами:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных Постановлением Правительства Саратовской области от 14.06.2007г. №230-П (с изм.);
- Схемы территориального планирования Балаковского муниципального района, утвержденной Решением Собрания Балаковского муниципального района от 15.12.2008г. №644 (с изм.);
- Генерального плана муниципального образования г. Балаково до 2025 г., утвержденного решением Совета муниципального образования г. Балаково от 29.10.2010г. №217;
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования г. Балаково, утвержденных решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 г. №210;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Балаково, утвержденных решением Совета муниципального образования г. Балаково от 23.09.2011 г. №311 (с изм.);
- «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150.

Цель подготовки проекта планировки территории:

Целью подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории является выделение элемента планировочной структуры, установление параметров развития рассматриваемой локальной территории.

Обоснование положений по размещению планируемого объекта:

Внесение изменений в проект планировки территории планируется в отношении части территории, (графической части – лист №2) расположенной вдоль шоссе Академика Королева, ограниченной с северной стороны – 2х этажным нежилым зданием, с южной стороны – 2х этажным

нежилым зданием, с западной стороны – шоссе Академика Королева, с восточной стороны – проезжей частью ул.60 лет СССР и 9 этажными жилыми домами.

Ранее, утвержденным проектом планировки на данной территории было утверждено размещение футбольного поля.

Однако, рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ МО г.Балаково расположена в границах территориальной зоны ИТЗ - Основные городские магистрали и инженерные коммуникации.

Согласно градостроительным регламентам, зона ИТЗ включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные виды разрешенного использования:

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Коммунальное обслуживание (3.1)

Общественное питание (4.6)

Объекты дорожного сервиса (4.9.1)

Связь (6.8)

Автомобильный транспорт (7.2)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Общее пользование водными объектами (11.1)

Условно разрешенные виды использования:

Бытовое обслуживание (3.3)

Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

Магазины (4.4)

Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Коммунальное обслуживание (3.1)

Деловое управление (4.1)

Историко-культурная деятельность (9.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Таким образом, исходя из вышеизложенного, размещение зданий и сооружений для занятия спортом в зоне ИТЗ не предусмотрено.

Внесение изменений в проект планировки территории предполагается с целью размещения объекта дорожного сервиса (4.9.1) на месте ранее запроектированного футбольного поля, что соответствует основному виду разрешенного использования ПЗЗ.

Ввиду формирования пятна застройки проектируемого объекта, расположенного на расстоянии удаленности от существующих 9ти этажных жилых домов = 54 и 51 м, а также на допустимом противопожарном расстоянии от существующих 2х этажных нежилых зданий = 13,5 и 43,1 м, место допустимого размещения проектируемого объекта не противоречит ПЗЗ МО г.Балаково, региональным нормативам градостроительного проектирования Саратовской области, местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования г. Балаково, требованиям и рекомендациям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов, а также требованиям СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1).

Вывод:

Таким образом, учитывая вышеизложенные обоснования, заявитель просит внести изменения в графическую часть проекта планировки территории шоссе Академика Королева в границах ул. Минская, ул. Коммунистическая, включая озеро Линево, территорию «Хемикомп», а именно в лист №2, в отношении части территории, ограниченной с северной стороны – 2х этажным нежилым зданием, с южной стороны – 2х этажным нежилым зданием, с западной стороны – шоссе Академика Королева, с восточной стороны – проезжей частью ул.60 лет СССР и 9 этажными жилыми домами, заменив ранее проектируемое футбольное поле на объект дорожного сервиса (4.9.1).

Данное изменение будет соответствовать утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Балаково и не противоречить основным градостроительным нормам и правилам.

Архитектор  Кондрашова И.В.

