

**Многоэтажные жилые дома на земельном участке
с КН 58:24:0292401:937**

Пояснительная записка

Объект капитального строительства – «Многоэтажные жилые дома на земельном участке с КН 58:24:0292401:937». Располагается в Пензенской области, р-н Пензенский, п. Мичуринский, на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292401:937.

Земельный участок 58:24:0292401:937, граничит с земельными участками с кадастровыми номерами №№ 58:24:0292401:939, 58:24:0292401:938, 58:24:0292401:941, 58:24:0292401:598, 58:00:0000000:22732.

На земельном участке проектируется многоэтажный жилой комплекс в 2 этапа строительства с общим количеством жилых домов - 10. Этажность - 10. Абсолютная высотная отметка – 242.0 м.

Основной целью проекта является создание уютного, современного района для жителей города Пензы и пригорода, дающего возможность чувствовать комфорт и безопасность, так же проводить максимально увлекательно досуг на благоустроенных площадках придомовой территории.

Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий комплекса соответствуют уровню комфортности, максимальному уровню технологических процессов, происходящих в нем, функциональному назначению объекта и современным требованиям архитектурно-художественной выразительности объекта.

При разработке проекта учтены следующие требования:

- обеспечение проездов и подъездов;
- организация единого архитектурно-планировочного объема, отвечающего современным требованиям площадной застройки;
- обеспечение территории элементами благоустройства, парковочными местами.

Данный участок хорошо инсолируется и проветривается, обеспечен удобными транспортными связями.

Проектом предусмотрено благоустройство территории в границах отвода, с учетом всех требований СанПиН, СП, ФЗ и других нормативных документов. При решении благоустройства обеспечены требования жизнедеятельности маломобильных групп населения. Необходимые пешеходные и транспортные связи обеспечиваются организацией тротуаров и проездов. Проектом предусматривается озеленение и ночное освещение территории, посадка древесно-кустарниковых насаждений и устройство газонов с посевом многолетними травами.

Общая площадь застройки жилых домов - 7321 кв.м. (Этап 1) + 9590 кв.м. (Этап 2). Схема расположения объекта (Приложение 3).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Мичуринский сельсовет Пензенского района Пензенской области, утвержденным Комитетом местного самоуправления Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области Седьмого созыва от 20.05.2021 г. № 159/42-7 (далее – ПЗЗ), данная территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-4.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292401:937 - многоэтажная высотная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), что соответствует основным видам разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в зоне Ж-4.

Для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) в зоне Ж-4 ПЗЗ установлены следующие градостроительные регламенты:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размер земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования: размеры земельных участков не подлежат установлению минимальная площадь земельных участков – 2000 м²; максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.

- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 2 м.

- Предельная высота зданий, строений, сооружений – согласно описания вида разрешенного использования земельного участка.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Кроме того, для части территориальной зоны, попадающей в зону действия приаэродромной территории, предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливается согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Минтранса России от 04.02.2020 г. № 98-П.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений по сторонам земельного участка вдоль которых проходят общие стены или оси общих стен соседних строений – 0 м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292401:937 - 111602 кв.м. По проекту отступы от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений составляют более 2-х метров. Этажность – 10. Площадь застройки – 13%.

Градостроительные регламенты в части площади земельного участка, отступов от границ земельного участка, высоты зданий, процента застройки земельного участка соблюдаются.

Земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292401:937 расположен в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Пенза, установленной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 4 февраля 2020 года № 98-П.

В третьей подзоне приаэродромной территории запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Данный земельный участок находится в зоне ограничения высоты размещаемых объектов. Высота не может превышать абсолютную отметку

333,99 м. Максимальная высотная отметка зданий по проекту – 242,0 м, что не превышает установленную предельную высоту.

Таким образом, требование по третьей подзоне не нарушено.

В четвертой подзоне приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Ограничения четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Пенза приняты как результат наложения друг на друга всех зон ограничений застройки средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов ДПРМ 11, МРМ ДПРМ 11, БПРМ 11, МРМ БПРМ 11, ДПРМ 29, МРМ ДПРМ 29, БПРМ 29, МРМ БПРМ 29, КРМ 11, ГРМ 11, КРМ 29, ГРМ 29, VORDME, АРП «Платан», ОРЛ-А, ОРЛ-Т (1 комплект), ОРЛ-Т (2 комплект), ВРЛ «Крона», ЛККС (западная антенна), ЛККС (восточная антенна), обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома, и в соответствии с ICAO EUR DOC 015 «Европейский инструктивный материал по управлению зонами ограничений застройки. Третье издание».

По условиям эксплуатации систем высота застройки на участке проектирования не должна превышать отметку 211.55.

Кроме того, высота застройки не должна превышать:

- от VORDME – 228.37,
- от АРП «Платан» - 233.37,
- от ОРЛ-А – 218.27,
- от ОРЛ-Т (1 комплект) - 298.93,
- от ОРЛ-Т (2 комплект) – 299.07,
- от ВРЛ «Крона» - 292.11.

Абсолютные отметки уровня земли участка составляют 186.37 – 202.25. Таким образом, высота зданий согласно установленным ограничениям должна быть 9.3 м, что противоречит разрешенному использованию земельного участка. Размещение другого вида разрешенной застройки экономически нецелесообразно.

Максимальная абсолютная высотная отметка жилых домов по проекту принята 242.0. Согласно письму № 013-424 от 05.04.2022г. от Филиала "Аэронавигация Центральной Волги " Пензенский центр ОВД г. Пенза (приложение 6) проектируемый объект не окажет влияния на работу средств РТОП и связи, предназначенных для организации воздушного движения.

В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Жилая застройка не относится к производственным объектам. Требования по пятой подзоне не нарушены.

В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. На территории проектируемых многоэтажных жилых домов не размещаются сооружения, создающие условия для скопления птиц. Требования по шестой подзоне не нарушены.

Таким образом, размещение жилой застройки в границах приаэродромной территории аэродрома Пенза возможно.

Использование земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292401:937, разрешенным использованием - многоэтажная высотная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), с установленными ограничениями невозможно (без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного использования в части: предельной высоты зданий, строений, сооружений, попадающих в зону действия приаэродромной территории установленной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Минтранса России от 04.02.2020 г. № 98-П). Размещение другого вида разрешенной застройки при условии соблюдения градостроительных регламентов на рассматриваемом земельном участке экономически нецелесообразно.