

## Содержание утверждаемой части проекта планировки территории

- Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий.

- Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки).

- Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

Чертежи планировки территории:

1. Чертеж красных линий, М 1:2000;

2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000;

3. Схема инженерных сетей и сооружений, М 1:2000.

Приложения:

1. Копии свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

2. Копия письма Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области от 29.09.2014 г. №2767-022/01-13.

3. Копия технического задания, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова № 01-30-3713 от 29.09.2014

4. Копия Постановления Администрации города Иванова о подготовке документации по планировке территории жилого комплекса по ул. Окуловой, дом 73 от 25.08.2014г. №1758.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

  

							<b>18с/14- ппт. пз</b>		
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата				
<i>Разраб.</i>		<i>Орехов</i>				<b>Содержание</b>			
<i>ГИП</i>		<i>Токарева</i>							
<i>ГАП</i>		<i>Орехов</i>							
						Стадия	Лист	Листов	
						П	1	1	
						ООО «Сентябрь»			

### Введение.

Проект планировки территории жилого комплекса по ул. Окуловой, дом 73 города Иваново разработан ООО «Сентябрь» на основании постановления Администрации города Иваново о подготовке документации по планировке территории от 25.08.2014 №1758; технического задания, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново, № 01-30-3713 от 29.09.2014 с учетом генерального плана и правил землепользования и застройки г. Иваново, а также:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности от 19.03.2012 серии 37-СС №162837 на объект-земельный участок с кадастровым номером 37:24:030413:27;
- свидетельства о государственной регистрации права собственности от 19.03.2012 серии 37-СС №162836 на объект-земельный участок с кадастровым номером 37:24:030413:28;
- свидетельства о государственной регистрации права собственности от 08.04.2014 серии 37-СС №456025 на объект-земельный участок с кадастровым номером 37:24:030413:191;
- свидетельства о государственной регистрации права собственности от 08.04.2014 серии 37-СС №455938 на объект-земельный участок с кадастровым номером 37:24:030413:190.

Основными задачами проекта являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- проектирование новых красных линий магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (ул. Окуловой).

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.

При выполнении настоящей работы использованы:

- Градостроительный кодекс №190-ФЗ.
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ
- Земельный кодекс №136-ФЗ.
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- Генеральный план города Иваново, утвержденный Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323.
- Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694.

- Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п.

- Постановление Администрации города Иваново от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иваново».

- СП 42.13330.2011Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

- Постановление Госстроя Российской Федерации от 29.10.02 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации».

- Нормативно-правовые акты РФ и Ивановской области.

- СНиП 2.01.01-82 «Климатология и геофизика».

- Санитарные нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Лист

1

солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г.).

**Положения о  
размещении объектов капитального строительства.**

В соответствии с Генеральным планом и по итогам анализа состояния территории можно констатировать следующее.

Площадь рассматриваемой территории составляет 20 га, из них:

8,2522 га - территория малоэтажной жилой застройки;

5,38 га - особо охраняемая природная территория;

2,52 га - территории общего пользования, занятая дорогами, проездами, тротуарами.

2,85 га - зона железнодорожного транспорта;

0,99 га - территория озеленения специального назначения.

Внутри планируемой территории имеются участки (8,2522 га - территория малоэтажной жилой застройки), находящиеся в собственности, на которых возможно размещение объектов капитального строительства. Таким образом дальнейшее развитие данного участка должно вестись в соответствии с функциональным зонированием рассматриваемой территории.

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки города Иванова. Данная территория относится к зоне малоэтажной жилой застройки, а именно – зоне Ж-2.

Зона Ж-2 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением блокированных жилых домов с участками и многоквартирных жилых домов.

Проектируемая территория формируется 2-х этажными сблокированными жилыми домами (таунхаусы), многоквартирным 4-х этажным жилым домом, детским садом на 60 мест, клубом многофункционального специализированного назначения, а также сооружениями инженерно-технического обеспечения. Кроме этого на территории запроектированы площадка для занятий физкультурой и открытые автостоянки для автомобилей жильцов и сотрудников и посетителей общественной части застройки.

С юго-восточной, южной и юго-западной сторон от застраиваемого участка протекает река Харинка, проектируемые объекты расположены за пределами водоохранной зоны (100м), также с южной стороны с застраиваемым участком граничит полоса отвода железной дороги.

Проектируемый 4-х этажный жилой дом находится в санитарно-защитной зоне железной дороги (100м), расстояние от жилого дома до железной дороги составляет 78м. На основании

Постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области"

п.3.5.19. Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со следующими требованиями: от оси крайнего железнодорожного пути до жилой застройки - не менее 100 м в случае примыкания жилой застройки к железной дороге; при невозможности обеспечить 100-метровую санитарно-защитную зону она может быть уменьшена до 50 м при условии разработки и осуществления мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях в течение суток. На основании п. 3.5.19 в качестве мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях, вдоль ограждения проектируемой территории в санитарно-защитной зоне железной дороги, проектом предусмотрены шумозащитные экраны, также в местах озеленения на проектируемой территории, попавшей в санитарно-защитную зону, предусмотрена посадка зеленых насаждений. Площадь территории санитарно-защитной зоны имеет не менее 50% озеленения.

Для населения проектируемого микрорайона наличие общеобразовательной школы не предусмотрено. На основании Постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области" радиус обслуживания общеобразовательных школ - 750м. Проектируемое жилое образование расположено за пределами радиусов обслуживания ближайших школ, поэтому для осуществления

Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	18с/14 –П.3.
						Лист
						2

потребности в общеобразовательных школах проектируемого населения будет организовано движение общественного автотранспорта ("школьного автобуса") до ближайших общеобразовательных учреждений.

### **Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

На основании Решения Ивановской городской Думы от 27.02.2008 N 694 (ред. от 28.04.2014) "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Иванова" рассматриваемая территория представлена следующими зонами:

1. Зона малоэтажной жилой застройки. Ж-2.
2. Зона особо охраняемых природных территорий Р-1
3. Территория общего пользования. ТР-2. Дороги, улицы, площади.
4. Зона железнодорожного транспорта ТР-1
5. Зона озеленения специального назначения ПК-5

#### **Градостроительный регламент.**

1. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением блокированных жилых домов с участками и многоквартирных жилых домов. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования:

- жилые дома блокированной застройки с участками;
- многоквартирные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- общеобразовательные учебные заведения;
- почтовые отделения, отделения связи;
- аптеки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- поликлиники;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

(абзац введен Решением Ивановской городской Думы от 28.04.2014 N 726)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей и хозяйственные постройки;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные бани;
- помещения для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- парковки для личного автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- интернаты для престарелых, инвалидов, дома ребенка, приюты;
- спортзалы;
- культовые сооружения;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

- административные здания;
  - отдельно стоящие предприятия общественного питания, бытового обслуживания, продовольственные и хозяйственные магазины (площадью не более 400 кв. м);
  - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (не оказывающие влияния на окружающую среду);
  - пекарни;
  - гостиницы;
  - бани;
  - гаражи боксового типа, не являющиеся объектами недвижимости, из сборно-разборных железобетонных конструкций;
- (в ред. Решения Ивановской городской Думы от 28.04.2014 N 726)
- многоуровневые паркинги;
  - автомойки;
  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
  - временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
  - временные приемные пункты объектов бытового обслуживания.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилых домов блокированной застройки с участками - 0,04 га на одну квартиру.
  2. Этажность жилых и общественных зданий - не выше 4-х этажей.
  3. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.
  4. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.
  5. Максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).
  6. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 6 м, красных линий жилых улиц - не менее 3 м. В кварталах существующей усадебной застройки отступ от красной линии допускается принимать по сложившейся линии застройки.
  7. Минимальные расстояния от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей и хозяйственных строений высотой не более трех метров - 1 м; выгребных ям и надворных туалетов - 5 м; открытой парковки - 1 м;
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011, Санитарными правилами содержания территории населенных мест N 469080.

Примечания:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
  2. Нежилые помещения размещаются на первых этажах жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.
  3. Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц не допускается.
  4. Требования к ограждению земельных участков, выходящих на магистральные улицы: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и согласовываются с Администрацией города Иванова.
2. Р-1. Зона особо охраняемых природных территорий.  
Зона особо охраняемых природных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий.
- В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительный регламент для особо охраняемых природных территорий не устанавливается. Виды разрешенного использования особо охраняемых природных территорий устанавливаются в индивидуальном

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	18с/14 –П.3.	Лист
							4

порядке применительно к каждому объекту уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об охране и использовании охраняемых природных территорий.

### 3. Тр-2. Дороги, улицы, площади.

Территория Тр-2 предназначена для размещения магистральных улиц и дорог всех категорий, городских площадей.

Виды функционального назначения:

- 1) проезжая часть;
- 2) тротуары;
- 3) велосипедные дорожки;
- 4) полосы озеленения, бульвары, скверы;
- 5) искусственные дорожные сооружения (тоннели, эстакады, путепроводы, мосты);
- 6) транспортные развязки;
- 7) инженерные коммуникации;
- 8) транспортная и придорожная инфраструктура:
  - остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);
  - рекламные конструкции;
  - опоры, столбы, электрические линии;
  - светофоры, дорожные знаки;
  - парковки;
  - нестационарные киоски по продаже печатных изданий;
  - переходы надземные и подземные;
  - открытые автостоянки, не являющиеся объектами недвижимости, без возведения капитальных объектов (с условием их функционирования до начала формирования (составления Комиссией по предварительному выбору земельных участков для строительства объектов на территории города Иванова акта выбора) земельного (-ых) участка (-ов) для строительства (реконструкции) автомобильных дорог.

### 4. Тр-1. Зона железнодорожного транспорта.

Зона железнодорожного транспорта выделена для создания правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- станции и узлы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дорог в чрезвычайных ситуациях;
- терминалы;
- объекты рекламы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

- стоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- магазины;
- гаражи, парковки.

Параметры застройки:

1. Расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.
2. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 3 метров.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

5. ПК-5. Зона озеленения специального назначения.

Зона ПК-5 выделена для создания правовых условий использования территорий санитарно-защитных зон производственных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- санитарно-защитные лесополосы;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

(абзац введен Решением Ивановской городской Думы от 28.04.2014 N 726)

Условно разрешенные виды использования:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- объекты для проживания работающих по вахтовому методу;
- здания управления;
- конструкторские бюро;
- здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, многоуровневые паркинги;
- пожарные депо;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, автотехцентры;
- автомойки;
- комплексы АЗС с автомойкой, станцией технического обслуживания, кафе и магазином.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

- 2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.
- 3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, - не менее 10% от площади земельного участка.
- 4. Расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.
- 5. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 3 метров.

**Примечания:**

- 1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.
- 2. Состав комплекса АЗС может варьироваться с учетом входящих в него видов.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом, имеются: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение. При необходимости возможно развитие существующих сетей на вновь застраиваемых участках.

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов федерального и регионального значения.

На проектируемой территории планируется размещение объектов местного значения:

- детский сад на 60 мест.
- клуб многофункционального специализированного назначения

**Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.**

Проектом планировки разработана схема транспортного обслуживания планируемой территории в рамках существующего генерального плана.

Проектным решением предполагается:

- 1. Проектирование красных линий улицы Окуловой с учетом решений Генерального плана города Иванова.
- 2. Планирование наиболее рационального использования застраиваемого земельного участка, площадью 8,2522 га.
- 3. Проектирование новых красных линий непосредственно внутри застраиваемой территории.
- 4. Запроектированы открытые автостоянки для автомобилей жильцов таунхаусов и многоквартирного жилого дома, а также для обслуживания общественного многофункционального центра.

При разработке проекта планировки учтены нормативные разрывы от строений до красных линий, зеленых насаждений, транспортных развязок, а также требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Проектируемое жилое образование расположено за пределами радиусов обслуживания ближайших школ - 750м, поэтому для осуществления потребности в общеобразовательных школах проектируемого населения будет организовано движение общественного автотранспорта ("школьного автобуса") до ближайших общеобразовательных школ

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

**Положение о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения.**

На проектируемой территории малоэтажной жилой застройки предусмотрен ряд мероприятий по инженерно-техническому обеспечению. Для системы канализации спроектирован канализационный коллектор с подключением в близлежащую магистраль.

Для система отведения поверхностных сточных вод запроектирована ливневая канализация с водоотведением в также запроектированные очистные сооружения и последующим выводом в реку Харинка.

Для системы водопотребления предусмотрены три скважины.

Для системы теплоснабжения проектом предусмотрена котельная.

Электроснабжение территории предусмотрено от трансформаторных подстанций с подключением к существующим сетям электроснабжения.

**Положения о размещении объектов культурного наследия.**

Историко-культурные и архитектурно-ландшафтные градостроительные обоснования размещения объектов культурного наследия не разрабатываются в связи с их отсутствием на планируемой территории на основании письма Департамента Культуры и Культурного наследия Ивановской области от 29.09.2014 № 2767-022/01-13

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата