

Содержание

Раздел 1 Основная часть ППТ

I. Текстовая часть

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	2
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>3</i>
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	5
2.1 Объекты жилого назначения.....	5
2.2 Объекты производственного назначения	5
2.3 Объекты общественно-делового назначения	5
2.4 Объекты социальной инфраструктуры	5
2.5 Объекты иного назначения	6
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры	6
2.6.1 Водоснабжение	6
2.6.2 Канализация	6
2.6.3 Теплоснабжение	7
2.6.4 Электроснабжение	7
2.6.5 Газоснабжение	7
2.6.6 Связь	7
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	7
3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	9
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	9
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	9
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	9
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	10
3.5 Положение об очередности	10

II. Графическая часть:

Основная часть проекта планировки

Лист 1 Чертеж планировки территории

М 1:2000

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и состоит из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утверждёнными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции от 25.03.2020) (далее также – Правила), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- П-1 – Производственная зона;
- П-2 – Коммунально-складская зона;
- П-3 – Зона озеленения специального назначения;
- СХ-1 – Зона для ведения садоводства;
- О-3 – Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности;
- Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Сохраняемые объекты капитального строительства:

Все существующие объекты капитального строительства сохраняются.

Реконструируемые объекты:

Территория полигона для складирования снега меняет свое местоположение. Образуемый земельный участок приобретает площадь – 7,6096 га.

Территория проектирования расположена в северной части города Иванова, в Октябрьском районе.

Площадь рассматриваемой территории – 180,00 га.

Общая площадь в устанавливаемых красных линиях – 127,00 га.

Общая площадь в границах планировочных элементов, выделяемых для застройки территории – 160,70 га.

Планируемое строительство будет осуществляться на территориях производственных зон (П-1 и П-2), в зоне озеленения специального назначения (П-3), в зоне для ведения садоводства (Сх-1), в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в зоне обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности (О-3).

В центральной части территории проектирования сформирована особая экономическая зона, площадью 48,20 га. Данная территория имеет большую градостроительную ценность для города.

Конкретизация назначения планируемых объектов капитального строительства будет определена исходя из интересов потенциальных инвесторов.

Параметры планируемых объектов капитального строительства следует принимать в соответствии с Правилами, с основными видами разрешенного использования земельных участков соответствующих территориальных зон.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

- Зона планируемого размещения объектов индивидуальной жилой застройки, площадь зоны 0,8142 га;
- Зона планируемого размещения объектов складского назначения, площадь зоны 9,9809 га;
- Зона планируемого размещения объектов ведения садоводства, площадь зоны 2,5302 га;
- Зона планируемого размещения объектов предоставления коммунальных услуг, площадь зоны 7,8374 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей 1,2713 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Автомобильные мойки, ремонт автомобилей. Площадь зоны 0,2504 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Предоставление коммунальных услуг, социальное обслуживание, здравоохранение, площадью 0,7604 га.
- Зона планируемого размещения объектов: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), склады. Площадь данной зоны составляет 0,6960 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Объекты делового управления, общественного питания, магазины. Площадь данной зоны составляет 0,5613 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Магазины, площадь зоны 0,2394 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), выставочно-ярмарочная деятельность, склады, площадью 2,5229 га;
- Зона планируемого размещения объектов: Склады, легкая промышленность, площадь зоны 1,3665 га;
- Особая экономическая зона, площадью 48,20 га.

Основные факторы, влияющие на размещение планируемых объектов капитального строительства:

- отступ от красных линий для объектов индивидуального жилищного строительства – 1 метр, для остальных объектов – параметр не регламентируется;
- иные параметры принимать в соответствии с Правилами, техническими регламентами о пожарной безопасности зданий и сооружений, ограничениями, устанавливаемыми в зонах с особыми условиями использования территории (при их наличии).

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования, на свободных территориях предлагаются:

- индивидуальные жилые дома - в территориальной зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Проектом планировки территории образовано 5 земельных участков, для размещения индивидуальных жилых домов (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20%.

2.2 Объекты производственного назначения

Для привлечения новых инвестиций к размещению предложены следующие объекты, расположенные в границах территориальных зон, выделенных Правилами в производственные зоны:

- объекты легкой промышленности;
- складские объекты.

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с регламентами территориальных зон П-1, П-2.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

С целью удовлетворения возрастающих потребностей населения проектом планировки территории предложено размещение дополнительного количества объектов общественно-делового назначения:

- объекты делового управления;
- объекты общественного питания;
- магазины;
- объекты выставочно-ярмарочной деятельности;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

Согласно Правилам, проектируемые объекты общественно-делового назначения размещаются в зонах П-1 и П-2.

Параметры планируемых объектов капитального строительства общественно-делового назначения принять в соответствии с регламентами территориальных зон П-1, П-2.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- объекты социального обслуживания;
- объекты здравоохранения.

Согласно Правилам, проектируемые объекты социальной инфраструктуры размещаются в зоне П-2.

Параметры планируемых объектов капитального строительства общественно-делового назначения принять в соответствии с регламентами территориальной зоны П-2.

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов иного назначения - объектов ведения садоводства.

Согласно Правилам, планируемые объекты ведения садоводства размещены в границах территориальной зоны СХ-1.

Площадь зоны планируемого размещения объектов ведения садоводства составляет 2,5302 га.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

Проектом планировки предусмотрено выделение зон планируемого размещения следующих объектов коммунальной инфраструктуры:

- объекты предоставления коммунальных услуг (в том числе, полигон для складирования снега).

Согласно Правилам, проектируемые объекты коммунальной инфраструктуры размещаются в зонах П-1 (полигон для складирования снега) и О-3.

Параметры планируемых объектов капитального строительства общественно-делового назначения принять в соответствии с регламентами территориальной зоны П-1 и О-3.

2.6.1 Водоснабжение

Проектом предусмотрено строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 4,1 км.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (далее также – СП 31.13330.2012).

2.6.2 Канализация

Проектом предусмотрено:

- строительство напорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 0,04 км;
- строительство безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 1,3 км;

- строительство канализационной насосной станции (1 объект).

2.6.3 Теплоснабжение

Проектом предусмотрено:

- строительство котельной;
- строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью 1,5 км в двухтрубном исполнении.

2.6.4 Электроснабжение

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельной линии электропередачи номиналом 10 кВ протяженностью 4,0 км;
- строительство трансформаторной подстанции (6 объектов).

2.6.5 Газоснабжение

Проектом предусмотрено строительство сетей газоснабжения высокого давления общей протяженностью 1,0 км.

2.6.6 Связь

Проектом предусмотрено строительство кабельной канализации электросвязи общей протяженностью 3,0 км.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории предложена организация улично-дорожной сети со следующими характеристиками:

1. магистральная дорога регулируемого движения – Дорога 1
 - ширина проезжей части – 13 метров,
 - количество полос движения – 4 полосы,
 - длина проезжей части – 2,30 км,
 - площадь покрытия – 29890 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 40 метров.
2. магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – Улица 1
 - ширина проезжей части – 13 метров,
 - количество полос движения – 4 полосы,
 - длина проезжей части – 1,04 км,
 - площадь покрытия – 13580 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 40 метров.
3. магистральная улица районного значения – Улица - 2
 - ширина проезжей части – 7 метров,

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

- количество полос движения – 2 полосы,
 - длина проезжей части – 0,79 км,
 - площадь покрытия – 5540 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 20 метров.
4. магистральная улица районного значения – Улица - 3
- ширина проезжей части – 7 метров,
 - количество полос движения – 2 полосы,
 - длина проезжей части – 0,47 км,
 - площадь покрытия – 3300 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 28 метров.
5. магистральная улица районного значения – Улица - 4
- ширина проезжей части – 7 метров,
 - количество полос движения – 2 полосы,
 - длина проезжей части – 0,64 км,
 - площадь покрытия – 4470 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 40 метров.
6. магистральная улица районного значения – Улица - 5
- ширина проезжей части – 6 метров,
 - количество полос движения – 2 полосы,
 - длина проезжей части – 0,27 км,
 - площадь покрытия – 1590 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 33 метра.
7. магистральная улица районного значения – Улица - 6
- ширина проезжей части – 7 метров,
 - количество полос движения – 2 полосы,
 - длина проезжей части – 0,48 км,
 - площадь покрытия – 3350 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 20 метров.
8. улицы и дороги местного значения: улицы в жилой застройке
- ширина проезжей части – 6 метров,
 - количество полос движения – 2 полосы,
 - длина проезжей части – 0,29 км,
 - площадь покрытия – 1710 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 15 метров.
9. улицы и дороги местного значения: улицы в жилой застройке
- ширина проезжей части – 3,5 метра,
 - количество полос движения – 1 полоса,
 - длина проезжей части – 0,40 км,
 - площадь покрытия – 1382 кв. м,
 - ширина улично-дорожного коридора – 10-20 метров.

Проектом планировки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное).

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 4,5 и 2,25 м для основных пешеходных потоков.

С целью удовлетворения возрастающих потребностей населения проектом планировки территории предложено размещение дополнительного количества объектов транспортной инфраструктуры:

- объекты заправки транспортных средств;

- автомобильные мойки;
- объекты по ремонту автомобилей;

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с регламентами территориальных зон П-2 и П-3.

Для предотвращения затопления территории и отведения ливневых стоков за пределы проекта планировки предлагается строительство ливневой канализации закрытого типа.

Общая протяженность составит:

- самотечной ливневой канализации – 1,69 км;
- напорной ливневой канализации – 0,96 км;

Также предусматривается строительство канализационно-насосных станций (КНС) ливневых стоков, общим количеством – 3 шт.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

На рассматриваемой территории из проектируемых объектов местного значения присутствуют:

объекты коммунальной инфраструктуры:

- объекты предоставления коммунальных услуг (в том числе, полигон для складирования снега)

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 7,8374 га.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Фактические показатели обеспеченности территории проектирования объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального, регионального значения. Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории проектирования объектами жилой, общественно-деловой, социальной инфраструктуры, объектами производственного, коммунально-складского назначения и обслуживающими их объектами коммунальной сферы.

Размещаемые объекты в совокупности с существующими объектами сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.

3.5 Положение об очередности

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим этапам:

1 этап – освоение земельных участков, обеспеченных объектами транспортной инфраструктуры с учетом технической возможности использования земельных участков;

2 этап – строительство объектов улично-дорожной сети для обеспечения подъезда ко всем вновь образуемым земельным участкам;

3 этап – освоение земельных участков, расположенных на территории, ограниченной улицами Пограничника Рыжикова, Минской, двумя перспективными улицами;

4 этап – реализация мероприятий в особой экономической зоне.

Этапы освоения могут реализовываться как в любой последовательности, так и параллельно. Главным принципом освоения территории является наличие обеспеченности

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

земельных участков объектами транспортной инфраструктуры – подъездами и пешеходными путями.