

Содержание

Часть 1 Основная часть проекта планировки (Утверждаемая часть)

ВВЕДЕНИЕ	2
1.1. Справка ГИПа.....	4
Исходные данные для проектирования	4
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	5
2.1 Красные линии, линии регулирования застройки	5
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 37:24:030738 МИКРОРАЙОНА ТЭЦ-3	7
3.1 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	7
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
4.1. Характеристики зон планируемого размещения объектов.....	8
4.2.Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение).....	10
ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	13
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ..	13

ВВЕДЕНИЕ

1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ

2) Документация по планировке территории города Иванова (проект планировки с проектом межевания в его составе) (далее – Проект) разработана ООО «АКБ СТАЛЬ» (далее - Исполнитель) на основании:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ;
- Постановление Администрации города Иванова от 29.07.2016 № 1424 «О подготовке документации по планировке территории микрорайона ТЭЦ-3 города Иванова».
- Техническое задание на подготовку документации по планировке территории, выданное управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

3) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 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);
- РДС 30-201-95. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);

- Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-ОЗ;
- Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-п;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235;
- Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197);
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234);
- Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова»;

Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова:

- Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения»;
- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;
- СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;

1.1. Справка ГИПа

Проект планировки и межевания территории в границах кадастрового квартала 37:24:030738. Проект разработан на основании постановления Администрации города Иванова «О подготовке документации по планировке территории микрорайона ТЭЦ-3 города Иванова» от 29.07.2016 года № 1424. Проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил.

Главный инженер проекта _____

Исходные данные для проектирования

1. Задание на разработку градостроительной документации на основании постановления Администрации города Иванова «О подготовке документации по планировке территории микрорайона ТЭЦ-3 города Иванова» от 29.07.2016 года № 1424.

2. Информация, полученная от Управления архитектуры и градостроительства администрации г.Иванова:

2.1 Материалы Генерального плана города, утвержденного Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197):

- фрагмент карты функционального зонирования;
- фрагмент карты объектов физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения;
- фрагмент карты размещения транспортной инфраструктуры местного значения;
- фрагмент карты размещения объектов местного значения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- фрагмент карты транспорта;
- фрагмент карты электроснабжения;
- фрагмент карты канализации;
- фрагмент карты инженерной подготовки территории;
- фрагмент карты комплексной оценки территории;
- фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории;
- фрагмент чертежа: «Мероприятия по защите населения от чрезвычайных ситуаций, перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера на территории города Иванова».

2.2 Материалы правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных

Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234):

- фрагмент карты градостроительного зонирования;
- фрагмент карты зон ограниченной градостроительной деятельности;
- материалы проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.2.2010 №200;
- фрагмент схемы карты проекта красных линий на территории г. Иванова в М 1:2000.

Задачи проекта планировки в границах кадастрового квартала 37:24:030738:

- Обеспечение устойчивого развития территорий.
- Выделение элементов планировочной структуры.
- Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
- Установление границ земельных участков, на которых возможно размещение объектов капитального строительства.
- Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов.
- Корректировка красных линий улиц.

Земельные участки стоящие на кадастровом учете остаются без изменений, за исключением участка с К№ 37:24:030738:17.

Площадь планировки территории - 30,3 га.

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

2.1 Красные линии, линии регулирования застройки

В границах проектируемой территории устанавливаются красные линии и территории общего пользования, располагающиеся в границах кадастрового квартала.

Планировочный элемент в границах красных линий включают в себя существующие и планируемые земельные участки, а также участки существующих и планируемых объектов обслуживания местного значения. Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах проектируемой территории не планируется.

Схема нумерации красных линий и планировочных элементов в границах проектируемой территории приведена (см. Приложение рисунок 037)

Каталог поворотных точек красных линий представлен ниже (таблица 1.1).

Таблица 1.1

Номер точки	X:	Y:
1	2	3
1	-5194,56	6785,58
2	-5093,86	6888,58
3	-5081,74	6900,97
4	-5082,95	6951,71
5	-5087,61	7103,62
6	-5094,58	7442,28
7	-5089,72	7467,01
8	-4969,99	7417,44
9	-4805,09	7346,68
10	-4782,97	7340,69
11	-4672,77	7294,47
12	-4673,63	7259,83
13	-4679,45	6971,85
14	-4843,44	6945,36
15	-4878,06	6912,72
16	-4968,62	6910,08
17	-5010,38	6869,07
18	-5040,91	6801,53
19	-5033,03	6776,60

В целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений при подготовке документации по планировке территории устанавливаются линии отступа от красных линий. Линии отступа устанавливаются с учетом санитарно-защитных и охранных зон, сложившегося использования земельных участков.

Линии застройки принимаются с отступом от красной линии не менее 6 м на магистральных улицах, на жилых улицах и проездах – 3 м, для дошкольных образовательных и общеобразовательных организации (от стен зданий) - не менее 25 м.

Схема нумерации отступов от красных линий в границах проектируемой территории приведена на рисунке (см. Приложение рисунок 038)

Каталог поворотных точек отступов от красных линий представлен ниже (таблица 1.2).

Таблица 1.2

Номер точки	X,м	Y,м
1	2	3
1	-5192,55	6783,35
2	-5091,71	6886,48
3	-5075,78	6902,77
4	-5076,95	6951,86
5	-5081,61	7103,76
6	-5088,57	7441,75
7	-5085,24	7458,67
8	-4972,32	7411,91
9	-4806,67	7340,84
10	-4785,29	7335,16
11	-4675,90	7289,28
12	-4676,62	7260,38
13	-4682,40	6974,41
14	-4844,83	6948,18
15	-4879,29	6915,69
16	-4969,88	6913,05
17	-5012,88	6870,82
18	-5044,12	6801,72
19	-5035,43	6774,24

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 37:24:030738 МИКРОРАЙОНА ТЭЦ-3

3.1 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона объектов обслуживания населения

На территории микрорайона ТЭЦ-3 выделены участки для размещения объектов обслуживания населения. Конкретный вид разрешенного использования земельных участков данных зон устанавливается в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова (утверждены решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 с изменениями) для территориальных зон Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), Р-3 (зона рекреационно-ландшафтных территорий).

Перечень образуемых и изменяемых земельных участков для первой очереди проектирования:

Участок с условным № 37:24:030738:ЗУ1. Площадь участка 0,198 га.

Участок с К№ 37:24:030738:17. Площадь участка 0,853 га.

Перечень образуемых земельных участков для расчётного срока проектирования:

Участок с условным № 37:24:030738:ЗУ3. Площадь участка 0,58 га

Участок с условным № 37:24:030738:ЗУ4. Площадь участка 0,3398 га

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Характеристики зон планируемого размещения объектов

Характеристики зон планируемого размещения объектов местного, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства приведены ниже.

Зоны первой очереди проектирования:

Участок с К№ 37:24:030738:ЗУ1. Для размещения объектов торговли.

Зоны для расчётного срока проектирования:

Участок с К№ 37:24:030738:ЗУ4. Для размещения зоны обслуживания;

Участок с К№ 37:24:030738:ЗУ3. Для размещения многоэтажного жилого дома с размещением элементов обслуживания в первых этажах;

Характеристика планируемых объектов								
№	Объекты капитального строительства	Номер земельного участка	Площадь участка, га	Максимальный коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальная площадь озеленения территории, кв.м	Максимальная общая площадь здания, кв.м	Этажность здания
1 очередь								
1	Для размещения объектов торговли	37:24:030738:3У1	0,198	0,35	0,35	198	700	1
На расчетный срок								
2	Для размещения зоны обслуживания	37:24:030738:3У4	0,3398	0,13	0,4	0,3	2400	3
3	Для размещения многоэтажного жилого дома с размещением элементов обслуживания в первых этажах	37:24:030738:3У3	0,58	0,4	1,2	787,5	5700	10
6	Для размещения многоэтажного жилого дома (15-ти этажный)	37:24:030738:1384	0,988	0,4	1,2	1482	22230	15

(см. Графическую часть, Часть 1, лист 4).

4.2.Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение)

Предложение проекта планировки является лишь вариантом развития территорий - и выступает как рекомендация и направление для последующих проектов благоустройства, проектов зданий инициированных частным или государственным заказчиком.

Предложения концепции проекта согласованной в рамках процедуры публичных слушаний - могут служить идейной основой для работ по капитальному ремонту домов и благоустройству территорий управляющими компаниями.

Этапы реализации (см. Приложение, рис. 039):

- 1- Проведение мероприятий земельного контроля
- 2- Передача информации заоординированных территориальных зон
- 3- Установление красных линий улиц в ГКН
- 4- Межевание измененных и вновь образуемых земельных участков
- 5- Проведение аукционов
- 6- Проектирование благоустройства территорий
- 7- Реконструкция внутриквартальных проездов и зон долговременного хранения автомобилей
- 8- Проектирование зданий
- 9- Капитальный ремонт фасадов зданий и входных групп жилых подъездов, с благоустройством территорий перед подъездами
- 10- Размещение торговых объектов
- 11- Реконструкция пешеходных зон и игровых площадок
- 12- Проектирование и установка шумозащитных экранов, высадка зелёных насаждений
- 13- Размещение офисных, развлекательных и инфраструктурных объектов
- 14- Благоустройство площадки перед школой - создание городского пространства (площади) для микрорайона
- 15- Размещение жилых объектов с благоустройством прилегающих территорий
- 16- Размещение многоуровневой парковки и благоустройство склона ручья для игр и детского отдыха
- 17- Строительство улицы и благоустройство территории ручья (рамки участие г.о. Кохма Ивановского района и г. Иваново определяются проектной документацией)

Плотность и параметры застройки территории, характеристики системы социального обслуживания на первую очередь, приведены в таблице 5.1.

Таблица 4.1.

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Расчетные показатели	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории	га	30,3	30,3	-
2	Площадь расчетной территории	га	30,3	30,3	-
3	Территория жилой застройки	га	18,73	18,73	
4	Участки школ	га	1,47	2,51	40м ² на 1уч-ся
5	Участки детских садов	га	0,78	1,08	35м ² на 1 место
6	Участки закрытых и открытых автостоянок	шт.	1688	1688	
7	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	м ²	2202,66	700	
8	Территория общего пользования	га	9,606	9,606	
9	Участки зеленых насаждений	га	3,81	12,7	
10	Улицы проезды	га	2,07	2,07	
11	Население	тыс.чел	4,079	4,079	
12	Плотность населения	чел/га	135	135	300
13	Площадь озеленения (на 1 чел.)	м ²	6,0	3,1	6,0
14	Общая площадь квартир	м ²	83647	83647	
15	Жилищная обеспеченность на 1 чел.	м ² /чел	20,54	20,54	18

Плотность населения территории микрорайона, согласно Местным нормативом градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235, низкая (135 чел./га).

Плотность и параметры застройки территории, характеристики системы социального обслуживания на расчётный срок, приведены в таблице 4.2.

Таблица 4.2.

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Расчетные показатели	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории	га	30,3	30,3	-
2	Площадь расчетной территории	га	30,3	30,3	-
3	Территория жилой застройки	га	18,73	18,73	
4	Участки школ	га	1,88	2,51	40м ² на 1уч-ся
5	Участки детских садов	га	1,01	1,08	35м ² на 1место
6	Участки закрытых и открытых автостоянок	Шт.	2572	1688	
7	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	кв.м	2582,28	-	
8	Территория общего пользования	га	9,606	9,606	
9	Участки зеленых насаждений	га	3,81	12,7	
10	Улицы проезды	га	2,07	2,07	
11	Население	тыс.чел	4,782	4,782	
12	Плотность населения	чел/га	158	158	215
13	Площадь озеленения (на 1 чел.)	м ²	6	3,1	6,0
14	Общая площадь квартир	м ²	109573,85	109573,85	
15	Жилищная обеспеченность на 1 чел.	м ² /чел	22,91	22,91	18

Проектом планировки территории предложено размещение многоэтажных жилых домов на участках с К№37:24:030738:1384 и с условным №37:24:030738:3У4. Все показатели рассчитаны с учетом размещения многоэтажных жилых домов. Вследствие предложенного развития территории, значительно повысились показатели плотности населения - с 135 чел./га до 158 чел./га, что согласно табл. 8.2.7 "Местных нормативов градостроительного проектирования" является средним показателем плотности населения на расчётный срок (2025 год).

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

5.1 Характеристики социального развития приведены в табл. 4.1, 4.2

5.2 Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории.

Проектируемый район предполагается обслуживать существующей магистральной дорогой регулируемого движения с организацией движения городского автобуса и легкового транспорта и примыкающими к ней магистральными улицами районного значения регулируемого движения, а также сетью внутриквартальных проездов.

Транспортная схема города Иваново уже включает в себя направление обеспечивающее микрорайон транспортом, в связи с этим нет необходимости в создании новых маршрутов по этому направлению.

Комплекс работ по благоустройству должен быть предусмотрен соответствующими проектами благоустройства с учетом направлений и рекомендаций, указанных в концепции.

В первую очередь при благоустройстве необходимо обеспечить создание стоянок и парковок в твердых покрытиях. Для создания комфортной среды необходимо уделить особое внимание вопросам водоотведения и освещения.

На территории предусмотрены автостоянки для временного хранения автотранспорта. Автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей расположены в радиусе доступности.

Таблица 5.1.

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
Уровень автомобилизации – 330машин на 1000жителей				
1	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	339	83м/места на 1000жителей
2	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	1347	330м/мест на 1000жителей

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Территория для размещения планируемого объекта обеспечена сетями инженерно-технического подключения, поэтому подключение планируемого объекта торговли возможно.

Характер подключения планируемых объектов капитального строительства определяется конкретными техническими условиями от соответствующих снабжающих организаций.

Предварительный расчет инженерно-технического обеспечения для планируемого размещения объектов капитального строительства:

Таблица 6.1

1 очередь			
№	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	кВт/м ²	50,4
2	Водоснабжение	м ³ /сут	1,05
3	Водоотведение	м ³ /сут	1,03
4	Электроснабжение	кВт	175
На расчетный срок			
1	Теплоснабжение	кВт/м ²	1750,0
2	Водоснабжение	м ³ /сут	245,426
3	Водоотведение	м ³ /сут	281,4
4	Электроснабжение	кВт	1826

Вывод

На территории проекта планировки выявлен недостаток объектов обслуживания, для этого выделяются необходимые земельные участки. На территории выявлен недостаток организованных парковочных мест, нет твердых покрытий некоторых дорог и тротуаров. Вследствие недостатка парковочных мест на территории проекта планировки организуется парковочные места для временного хранения, а также предлагается благоустройство тротуаров и «заброшенных» участков.

Проектом планировки территории выявлено недостаточная топонимика улиц, для дальнейшего развития территории необходимо ввести обозначение некоторых улиц.