

Состав документации по планировке территории:

Том 1. Проект планировки территории.

Часть 1. Основная часть проекта планировки территории.

- 1.1 Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- 1.2 Положение о характеристиках планируемого развития территории;
- 1.3 Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания;
- 1.4 Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.
- 1.5 Чертеж планировки территории (М 1:500).

Часть 2. Обосновывающая часть проекта планировки территории

- 2.1 Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
 - 2.2 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
 - 2.3 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
 - 2.4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме
- Схема расположения элемента планировочной структуры (М 1:5000);
 - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (М 1:500);
 - Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта (М 1:500).
 - Схема границ зон с особыми условиями использования территорий (М 1:500).

Том 2. Проект межевания территории.

1. Текстовая часть.
2. Материалы в графической форме.
 - 2.1. Схема расположения отводимого земельного участка (М 1:1000)

Приложения:

1. Копия технического задания №12-01-30-1710 от 08.09.2016 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.
2. Копия постановления Администрации города Иванова от 05.08.2016г. №1471 «О подготовке документации по планировке территории с целью строительства линейного объекта (газопровода) по улицам Поэта Майорова, 2-й Лежневской и переулку Алексеевскому»
3. Копия технических условий №364 от 20.02.2016г., выданных ОАО "Газпром газораспределение Иванова".

Введение.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий строительство распределительного газопровода среднего давления для газификации жилых домов по ул. 2 Лежневская, пер. Алексеевский в г. Иваново, разработан ОАО «Газпром газораспределение Иваново» на основании постановления Администрации города Иваново от 05.08.2016г. №1471 «О подготовке документации по планировке территории с целью строительства линейного объекта (газопровода) по улицам Поэта Майорова, 2-й Лежневской и переулку Алексеевскому»; технического задания №12-01-30-1710 от 08.09.2016 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, с учетом генерального плана, а также правил землепользования и застройки г. Иванова.

Основной задачей проекта является:

- 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 реконструкции линейных объектов;
- установление красных линий линейного объекта.

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.
- Земельный кодекс №136-ФЗ.
- Водный кодекс РФ №74-ФЗ от 03.06.2006.
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73 - ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123 - ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,

- «СНиП II-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 № 82-03.
- 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».
- СП 42.13330.2011Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- Нормативно-правовые акты РФ и Ивановской области.
- СНиП 23-01-99* Строительная климатология

Том 1. Проект планировки территории.

Часть 1. Основная часть проекта планировки территории (подлежит утверждению).

1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

В соответствии с генеральным планом и по анализу состояния территории можно констатировать, что планируемая территория занимает часть кадастровых кварталов №37:24:040135 и №37:24:040136. Планируемая территория расположена в районе улиц Поэта Майорова, 2-й Лежневской, переулка Алексеевского города Иванова.

Площадь рассматриваемой территории составляет 2,9 Га, из них:

- 43,3% - территория озеленения;
- 9,8% - территория зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 41,7% - территория зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 5,2% - территория производственной зоны.

Внутри планируемой территории имеются участки с различными характеристиками функционального зонирования, таким образом, дальнейшее развитие данных участков должно вестись согласно утвержденному функциональному зонированию, принятому в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки города Иванова.

1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки)

Территория в границах проекта планировки расположена на землях Фрунзенского района г. Иванова, в центральной части города.

Рассматриваемая территория относится к ландшафтной области северо-запада Восточно-Европейской (Русской) равнины. Участок расположен в центральной части города.

На формирование архитектурно-планировочного решения рассматриваемой территории оказывают влияние следующие факторы:

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;
- существующая сеть дорог;
- наличие существующих границ территории;
- наличие существующих границ земельных участков, выделенных в соответствии с кадастровым планом территории №37:24:040135, 37:24:040136.

В соответствии с Генеральным планом города территория относится к природно-рекреационной зоне, частично к общественно-деловой зоне, к зоне жилой застройки, к зоне производственного использования, к зоне археологического надзора и наблюдений (зона 3), к санитарно-защитной зоне промышленных и коммунально-складских предприятий.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к зоне озеленения специального назначения П-3, частично к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, к производственной зоне П-1.

Участок ограничен:

с севера и юга - зоной делового, общественного и коммерческого назначения О-1;

с востока - магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – ул. Лежневская;

с запада – зоной застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

На данный момент планировочная структура территории включает в себя, в основном, индивидуальную жилую застройку. В связи с отсутствием размещения на территории многоэтажных жилых домов, плотность населения низкая. В планируемую территорию попадает 19 жилых домов, средняя этажность застройки – 1 этаж.

В границах планируемой территории также расположены офисные здания, предприятия коммерческого назначения.

Проектом не предусматривается дополнительного развития территории и строительство объектов различного назначения.

1.3 Положения о характеристиках планируемого развития систем социального и транспортного обслуживания.

Транспортная связь проектируемой территории имеет отношение к основным транспортным развязкам центральной части города. Основной автотранспортной магистралью в данном районе является улица Лежневская, по которой проходят маршруты массового пассажирского транспорта: автобусов, троллейбусов, маршрутных такси. Планируемая территория в части транспортного обслуживания является примыкающей к ул. Лежневской с организацией основного внутриквартального проезда (участок дороги по улице 2-ой Лежневской). По классификации дорог и основных проездов улица 2-я Лежневская относится к основному проезду. В соответствии нормами градостроительного проектирования основные проезды имеют следующие характеристики: расчетная скорость движения 40 км/ч, ширина полосы 2,75м., число полос движения – 2, ширина пешеходной части тротуара 1 м. По основному назначению

по проездам должен осуществляться подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам внутри районов, кварталов (микрорайонов). Данный проезд соответствует классификатору дорог и улиц по основному назначению. Проезд снабжен полосами озеленения, необходимым освещением и системой водоотведения. При объектах коммерческого назначения организованы служебные автостоянки за счет уширения проезжей части.

1.4 Положения о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом. По улицам Поэта Майорова, 2-й Лежневской, проходят необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, связь.

Для дальнейшего развития территории необходимо предусмотреть возможность развития новой газораспределительной сети в части строительства газопровода среднего давления. Планируемая трасса подземного газопровода среднего давления проходит вдоль ул. 2-й Лежневской и пер. Алексеевского. Маршрут проектируемого газопровода начинается от точки врезки в существующий подземный распределительный стальной газопровод среднего давления III категории $\text{Ø}108 \times 4,0\text{мм}$, расположенный на пересечении улиц Поэта Майорова и 2-й Лежневской. Проектируемый газопровод обеспечит подачу природного газа к существующим жилым домам с учетом перспективы развития данной территории. Проектом предусмотрена подземная прокладка газопровода вдоль проезда с обеспечением необходимых параметров прокладки трассы в соответствии с действующими нормами и сохранением существующего рельефа на территории планирования.

Проектным решением предполагается:

1. Сохранение основных существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории.
2. Сохранение существующих объектов капитального строительства, без изменений существующих кадастровых границ земельных участков.
3. Сохранение транспортной схемы с учетом генерального плана города Иванова.
4. Планирование наиболее рационального обеспечения территории инженерно-техническим потенциалом в части развития газораспределительной сети.
5. Проектом предусмотрено установление новых красных линий линейного объекта. Разбивочный чертеж красных линий представлен в графической части и подлежит утверждению органами местного самоуправления. Проектируемые красные

линии построены по границе зоны планируемого размещения линейного объекта и на основании существующих красных линий, утвержденных постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

6. Проектом планировки территории установлен проезд в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Улица 2 Лежневская относится к основным проездам и запроектирована в соответствии со своим назначением. Профили проезда отображены в графической части в соответствии с РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- объектов федерального и регионального значения.

Часть 2. Обосновывающая часть проекта планировки территории

2.1 Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Проектом планировки предусматривается строительство распределительного газопровода среднего давления для газификации жилых домов по ул. 2-я Лежневская, пер. Алексеевский в г. Иванове на земельном участке площадью 1583,0 кв.м.

Трасса подземного газопровода среднего давления проходит вдоль ул. 2-й Лежневской и пер. Алексеевского: Маршрут проектируемого газопровода начинается от точки врезки в существующий подземный распределительный стальной газопровод среднего давления III категории Ø108×4,0мм, расположенного на пересечении улиц Поэта Майорова и 2-й Лежневской.

После врезки газопровод прокладывается подземно, в направлении ул. 2-й Лежневской. Затем проектируемый газопровод поворачивает на 90° влево и продолжает свое направление по ул. Поэта Майорова и поворачивает на 90° вправо на ул. 2-я Лежневская, после чего предусмотрена установка отключающего устройства dуб3 в подземном исполнении, под ковер. Далее проектируемый газопровод поворачивает на 90° влево и пересекает непроходной канал теплотрассы. После пересечения, газопровод продолжает свое направление по ул. 2-я Лежневская и пересекает данную улицу и продолжает двигаться по правой ее стороне. Затем проектируемый газопровод в точке плавно поворачивает с ул. 2-я Лежневская на переулок Алексеевский и продолжает свое движение до угла жилого дома №4, где предусмотрена установка электросварной заглушки ПЭ100 SDR 11-63. Проектируемый газопровод, прокладываемый под теплотрассой, заключить в футляр, из электросварных труб по ГОСТ 10704-91*, поставки по ГОСТ 1050-2013 из ст10, ст.15 в "весьма усиленной изоляции" заводской готовности. Концы футляра должны располагаться на расстоянии не менее 2,0м от края канала теплотрассы. При протаскивании полиэтиленовой трубы в футляре предусматривается её защита с нанесением колец, закрепленных полимерными липкими лентами.

Данный маршрут выбран исходя из удобства прокладки в связи со стесненными условиями, из-за невозможности расположения проектируемого газопровода вблизи существующих коммуникаций, проездов, конструкций.

На участках прокладки проектируемого газопровода имеются зеленые насаждения в виде деревьев и кустарников. На участках трассы находятся линии электропередач до 1кВ, которые служат для электроснабжения жилых зданий и освещения улицы.

Критериями выбора трассы являются:

- отсутствие участков, обременённых правами третьих лиц;
- минимальное число пересечений с различными коммуникациями;
- минимальная протяженность.

Местоположение проектируемой сети газопровода среднего давления обусловлено расположением существующих инженерных коммуникаций и сооружений, а также требованиями СП 62.13330.2011* "Газораспределительные системы".

На рассматриваемой территории преобладает спокойный рельеф, параллельно которому укладывается проектируемый газопровод.

Территория не обременена охранными зонами объектов культурного наследия. Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

Схема вертикальной планировки не требуется, так как линейная часть объекта повторяет сложившийся рельеф местности.

В связи с отсутствием на проектируемой территории охранных зон и территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации, а также границ территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия – необходимость в разработке мероприятий по сохранению объектов культурного наследия отсутствует.

2.2 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

На проектируемой территории отсутствуют объекты техногенного характера с характеристикой потенциально опасных объектов и зон чрезвычайных ситуаций, образующихся при авариях, катастрофах на этих объектах. В зданиях жилых домов, офисных зданиях, на предприятии коммерческого назначения и на близлежащей территории не предполагается размещать потенциально опасные производства, использовать или хранить в промышленном масштабе радиоактивные, химические, взрыво- или пожароопасные вещества.

Учитывая это, а также строительство распределительного газопровода среднего давления для газификации жилых домов по ул. 2-я Лежневская, пер. Алексеевский, предусмотренного данным проектом, рекомендуется в дальнейшем в составе проекта на строительство распределительного газопровода разработать проект ИТМ ГО и ЧС.

Настоящий проект планировки и застройки территории предлагает планировочную структуру района, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений, а так же беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуацию людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории и физической защите жителей. Часть дороги (второстепенный проезд) на данной территории представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

В части развития территории согласно утвержденному функциональному зонированию застройки в дальнейшем, при разработке документации на строительство, обязаны выполнить конкретные инженерно-технические мероприятия, направленные на безусловное исполнение требований ГО и ЧС по инженерному оборудованию территории.

2.3. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Дорожно-уличная сеть обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров;
- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию.

Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

Технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Площадь га.	Примечание
	Общая площадь рассматриваемой территории	2,9	
	Площадь земельного участка, отведенного под строительство газопровода среднего давления	0,1583	

Том 2. Проект межевания территории.

1. Основания для разработки проектной документации.

Проект межевания территории для строительства распределительного газопровода среднего давления для газификации жилых домов по ул. 2-я Лежневская, пер. Алексеевскому в г. Иваново выполнен в составе проекта планировки на указанный объект на основании:

- постановления Администрации города Иваново от 05.08.2016г. №1471 «О подготовке документации по планировке территории с целью строительства линейного объекта (газопровода) по улицам Поэта Майорова, 2-й Лежневской и переулку Алексеевскому»;
- технического задания №12-01-30-1710 от 08.09.2016 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, с учетом генерального плана, а также правил землепользования и застройки г. Иванова.

2. Цель разработки проекта:

- установление правового регулирования земельных участков;
- установление границ образуемого земельного участка;
- повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию красных линий и вновь образуемых земельных участков проектируемых объектов.

3. Используемые исходные материалы:

- информация о земельных участках, учтенных в государственном кадастре недвижимости, в кадастровых кварталах 37:24:040135, 37:24:040136, попадающих в пределы границ проектирования;
- картографический материал, выполненный ООО «КА Эксперт» в марте 2016 года в местной системе координат;
- материалы Генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197).

4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования отсутствует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием геодезического оборудования, но на территории города Иваново имеется геодезическая сеть специального назначения: класс геодезической сети – ОМС 1, система координат, используемая для ведения государственного кадастра недвижимости. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков.

5. Рекомендации по порядку установления границ на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе кадастровых работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Таблица площадей отводимых земельных участков

Обозначение Земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется	Категория земель	Собственник участка	Протяже нность газопрово да, м	Площадь участка, кв.м
:ЗУ1	37:24:040135 37:24:040136	Земли населенных пунктов	Государственная собственность не разграничена	401,6	1583

6. Структура территории, образуемой в результате межевания.

Данным проектом предусматривается строительство распределительного газопровода среднего давления для газификации жилых домов по ул. 2-я Лежневская, пер. Алексеевскому в г. Иваново. Указанный объект будет располагаться на территории города Иваново от ул. Поэта Майорова по ул. 2-й Лежневской до д. №4 по пер. Алексеевскому. Образование земельного участка из земель населенных пунктов кадастровых кварталов 37:24:040135, 37:24:0401:36, государственная собственность на которых не разграничена. Вновь образуемый земельный участок будет отнесен к территории общего пользования. Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен с земель общего пользования.

7. Образование земельного участка для строительства линейного объекта.

Проектом предусматривается образование земельного участка для строительства «Газопровода среднего давления для газификации жилых домов по ул. 2-я Лежневская, пер. Алексеевскому в г. Иванове», который определяется как зона вдоль трассы подземного газопровода.

Условный номер земельного участка	Площадь, кв. м	Длина, м	Разрешенное использование
:ЗУ1	1583	401,6	Коммунальное обслуживание

Характерные точки границ земельного участка

Площадь земельного участка 1583 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
н1	-995,06	-10,44
н2	-999,01	-9,85
н3	-1010,11	-83,48
н4	-1018,96	-96,67
н5	-1034,30	-104,93
н6	-1125,26	-142,93
н7	-1137,11	-164,75
н8	-1157,84	-178,37
н9	-1222,77	-212,54
н10	-1237,64	-216,60
н11	-1240,15	-207,56
н12	-1259,00	-212,78
н13	-1260,60	-213,56
н14	-1266,12	-201,42
2	-1268,70	-202,58
н15	-1271,34	-196,87
н16	-1273,31	-197,73
н17	-1271,72	-201,39
н18	-1270,72	-200,96
н19	-1262,60	-218,87
н20	-1257,61	-216,57
н21	-1242,96	-212,50
н22	-1240,43	-221,54
н23	-1221,31	-216,30
н24	-1155,84	-181,83

н25	-1134,09	-167,55
3	-1128,03	-156,37
н26	-1122,33	-145,96
н27	-1032,58	-108,54
н28	-1016,12	-99,69
н29	-1006,29	-84,96
н30	-1004,43	-72,64
10	-1004,64	-72,59
9	-1004,04	-67,35
8	-1003,26	-63,35
н31	-1002,70	-61,16

8. Формирование красных линий.

На данной территории предусмотрено формирование новых красных линий линейного объекта по границам земельного участка. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234) от проектируемых красных линий.

Границы территорий объектов культурного наследия на данной территории отсутствуют.

Границы зон с особыми условиями использования территорий на данной территории отсутствуют.

Границы зон действия публичных сервитутов на данной территории отсутствуют.

9. Правовой статус объекта межевания.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной, имеются действующие линейные объекты инженерных сетей.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков» будет «коммунальное

обслуживание». Основные технико-экономические показатели проекта межевания приведены в графической части.