

Содержание

Часть 1 Основная часть проекта планировки (Утверждаемая часть)

ВВЕДЕНИЕ	2
1.1. Справка ГИПа	3
Исходные данные для проектирования	3
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 КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 37:24:010235, 37:24:010236, 37:24:010237, 37:24:010238	7
3.1 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	7
3.2. Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение)	8
ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	9
4.1 Характеристики социального развития приведены в табл. 3.1.....	9
4.2 Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории.	9
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	10
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	11
Приложение.....	12

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 (далее – Проект) разработана ООО «АКБ СТАЛЬ» (далее - Исполнитель) на основании:

- Постановление Администрации города Иванова от 24.03.2017 № 393 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Южной, Демьяна Бедного, 4-й Южной, Куконковых.

- Постановление Администрации города Иванова «О внесении изменения в постановление администрации города Иванова от 24.03.2017 №393 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Южной, Демьяна Бедного, 4-й Южной, Куконковых» № _____ от _____.

- Техническое задание на подготовку документации по планировке территории, выданное управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

3) Проект разработан в соответствии с требованиями строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов РФ, органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при разработке градостроительной документации, в том числе:

- 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»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»

- 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.

1.1. Справка ГИПа

Документация по планировке территории, ограниченной улицами 2-й Южной, Демьяна Бедного, 4-й Южной, Куконковых, разработана на основании постановления Администрации города Иванова № 393 от 24 марта 2017 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Южной, Демьяна Бедного, 4-й Южной, Куконковых» и постановления Администрации города Иванова «О внесении изменения в постановление администрации города Иванова от 24.03.2017 №393 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Южной, Демьяна Бедного, 4-й Южной, Куконковых» № _____ от _____.

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 города Иванова, ограниченной улицами 2-й Южной, Демьяна Бедного, 4-й Южной, Куконковых» от 24.03.2017 № 393.

2. Информация, полученная от Управления архитектуры и градостроительства Администрации города 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 современного использования территории;
- фрагмент карты объектов культурного наследия;
- 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».

- фрагмент чертежа: «Мероприятия по защите населения от чрезвычайных ситуаций, перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного и техногенного 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;

2.3 Материалы проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.2.2010 № 200:

- фрагмент схемы проекта красных линий на территории г. Иванова в М 1:2000.

Задачи проекта планировки:

- Обеспечение устойчивого развития территорий.
 - Выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).
 - Установления границ территорий общего пользования.
 - Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
 - Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
 - Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.
 - Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов.
 - Корректировка красных линий улиц.
- Площадь планировки территории – 7,88 га (территория совпадает с границами кадастровых кварталов).

Проектом планировки территории предлагается внесение следующих изменений в Генеральный план г. Иванова:

- предусмотреть размещение дошкольных и общеобразовательных учреждений, согласно схеме приведенной в материалах по обоснованию проекта на листе 10 (схема планируемого размещения дошкольных и общеобразовательных учреждений при дальнейшем развитии территории);

- изменение границ и функциональных зон на проектируемой территории.

Проектом планировки территории предлагается внесение изменений в ПЗЗ г. Иванова, а именно:

- изменение границ территориальных зон Ж-3 (зона многоэтажной жилой застройки) и Р-2 (зона городских парков, скверов, бульваров и набережных) в соответствии с измененными красными линиями.

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

2.1 Красные линии, линии регулирования застройки

В границах планируемой территории корректируются красные линии и территории общего пользования, располагающиеся в границах кадастровых кварталов 37:24:010235, 37:24:010236, 37:24:010237, 37:24:010238.

Схема нумерации красных линий территории (см. Приложение рисунок 001).

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

Таблица 1.1

Номер точки	X	Y
1	640,12	-1483,33
2	666,38	-1523,52
3	681,02	-1545,75
4	699,92	-1574,46
5	733,17	-1635,88
6	748,74	-1664,07
7	758,55	-1658,20
8	774,25	-1648,74
9	889,95	-1576,90
10	951,67	-1514,79
11	974,58	-1489,53
12	890,07	-1410,18
13	872,22	-1393,82
14	863,44	-1385,82
15	854,33	-1377,09
16	768,12	-1344,49
17	663,41	-1445,88
18	608,38	-1500,44
19	624,19	-1495,55
20	649,66	-1534,49
21	664,32	-1556,75
22	682,07	-1583,72
23	666,56	-1590,68
24	674,83	-1605,30
25	690,33	-1598,75
26	715,62	-1645,48
27	730,85	-1673,05
28	714,50	-1679,90
29	723,24	-1695,75
30	739,61	-1688,90
31	746,03	-1700,43

32	763,50	-1690,79
33	757,45	-1679,84
34	767,82	-1673,63
35	783,64	-1664,10
36	901,24	-1591,08
37	964,73	-1527,19
38	987,70	-1501,85
39	1006,34	-1519,28

На планируемой территории расположены 2 элемента планировочной структуры квартал, расположенный в границах красных линий, и территория общего пользования.

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального (школы) и местного (детский сад) значения в границах планируемой территории не предусматривается. В настоящее время на планируемой территории существует объект регионального значения (школа – интернат №3).

В целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений при подготовке документации по планировке территории устанавливаются линии отступа от красных линий.

Многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах должны размещаться с отступом от красных линий не менее:

- на магистральных улицах – 6 м;
- на жилых улицах и проездах – 3 м.

Дошкольные образовательные и общеобразовательные организации без отступа от красных линий размещать не допускается. Линии застройки принимаются с отступом от красной линии не менее 25 м от стен здания.

Линии отступа от красных линий в проекте планировки приняты следующие:

- по ул. Куконковых – 6 м;
- по ул. Демьяна Бедного – 3 м;
- по ул. 4-я Южная – 3 м;
- по проектируемой магистральной улице 2-я Южная – 3 м.

Схема нумерации отступов от красных линий в границах планируемой территории приведена на рисунке (см. Приложение рисунок 002)

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

Таблица 1.2

Номер точки	X	Y
1	641,86	-1480,52
2	668,89	-1521,87
3	683,53	-1544,10
4	702,50	-1572,92
5	735,80	-1634,44
6	749,86	-1659,90
7	757,01	-1655,63
8	772,68	-1646,18
9	888,07	-1574,53
10	949,49	-1512,72
11	968,36	-1491,92

12	885,99	-1414,58
13	868,17	-1398,25
14	859,34	-1390,20
15	851,06	-1382,27
16	763,36	-1349,10
17	663,41	-1445,88

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 37:24:010235, 37:24:010236, 37:24:010237, 37:24:010238

3.1 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

На планируемой территории в первую очередь планируется размещение многоэтажного жилого дома.

На территории проекта планировки во 2 очереди планируется выделение зон для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), зона размещения магазинов, зона размещения объектов гаражного назначения (размещение подземной автостоянки для хранения личного автотранспорта граждан многоэтажных жилых домов).

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) для территориальных зон Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), Р-2 (зона городских парков, скверов, бульваров и набережных).

Размещение планируемых объектов капитального строительства (см. Приложение, рис. 003):

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 и минимальная площадь застройки здания, кв. м	Этажность здания
1 очередь								
1	Для размещения многоэтажного жилого дома.	37:24:010235:9	0,1812	0,5	1,2	181,2	906,0	10
2 очередь								
2	Для размещения объектов гаражного назначения	37:24:010235:3У1	0,27925	-	-	279,25	-	3

3	Для размещения объектов гаражного назначения	37:24:010235:3У2	0,20952	-	-	209,52	-	3
4	Для размещения магазинов	37:24:010236:3У3	0,134	0,5	-	-	-	-
5	Для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	37:24:010236:3У4	0,32375	0,5	1,2	161,88	1618,75	-
6	Для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	37:24:010238:3У5	0,4419	0,5	1,2	441,9	2209,5	Переменная 5-10 этажей
7	Для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	37:24:010238:3У6	0,80509	0,5	1,2	805,09	4025,45	Переменная 5-10 этажей

3.2. Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение)

Архитектурно-планировочным решением предложено размещение зон для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка). Размещение зон многоэтажной жилой застройки повысит плотность населения территории. Население квартала на расчетный срок ориентировочно составит 1500 чел. Плотность планируемой территории на расчетный срок составит 190 чел/га, что соответствует Местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова (максимальная плотность населения на расчетный срок – 215 чел/га).

Предусмотрено размещение зоны объектов гаражного назначения (размещение подземной автостоянки для хранения личного автотранспорта жителей жилых многоквартирных домов) с обустройством эксплуатируемой кровли. На планируемой территории предлагается размещение подземной автостоянки для хранения 204 м/места и 172 м/места и размещение открытой автостоянки для постоянного хранения на 30м/мест. Вдоль улицы Демьяна Бедного и 4-ая Южная расположено 75 м/мест.

Плотность и параметры застройки территории, характеристики системы социального обслуживания, приведены в таблице 3.1.

Таблица 3.1.

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории	га	7,88	7,88	-

2	Площадь расчетной территории	га	7,88	7,88	-
3	Территория жилой застройки	га	22,036	36,296	
4	Участки школ	га	1,29	-	40м ² на 1уч-ся
5	Участки детских садов	га	-	-	40м ² на 1место
6	Участки закрытых и открытых автостоянок	шт.	-	406	
7	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	м ²	714	4597	
8	Территория общего пользования	га	23,846	19,289	
9	Участки зеленых насаждений	га	-	5,137	
10	Улицы проезды	га	-	0,76	
11	Население	Чел.	697	1500	
12	Плотность населения	чел/га	88	190	215
13	Общая площадь квартир	м ²	8476,765	27500	
14	Жилищная обеспеченность на 1 чел.	м ² /чел	12,16	18,3	23,69

Размещение зоны многоэтажной жилой застройки повысит плотность населения территории. Население квартала на расчетный срок ориентировочно составит 1500 чел. Плотность планируемой территории на расчетный срок составит 190 чел/га, что соответствует Местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова (максимальная плотность населения на расчетный срок – 215 чел/га). Все показатели в таблице рассчитаны с учетом размещения многоэтажного жилого дома.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

4.1 Характеристики социального развития приведены в табл. 3.1.

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

Планируемую территорию предполагается обслуживать существующей и проектируемой магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения с организацией движения городского автобуса, троллейбуса и легкового транспорта и примыкающими к ней дорогами и улицами местного значения, а также сетью внутриквартальных проездов.

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 4.1.

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
------	--------------	-------------------	-----------------------	------------------------

Уровень автомобилизации – 330 машин на 1000 жителей				
1	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	65	83м/места на 1000 жителей
2	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	258	330м/мест на 1000 жителей

Уровень автомобилизации на расчетный срок – 390 машин на 1000 жителей.

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	125	83м/места на 1000 жителей
2	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	540	360м/мест на 1000 жителей

Проектом предусмотрена зона размещения многоуровневой подземной парковки с обустройством эксплуатируемой кровли на 204 м/мест и 172 м/мест. Так же на территории предусмотрена открытая парковка с размещением 30 м/мест и 75 м/мест вдоль улицы Демьяна Бедного и 4-й Южной. Размещение подземных парковок и наземных автостоянок допускается с учетом разработки соответствующего экологического обоснования.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями на 1 очередь, является самодостаточной, т.е. точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся на планируемой территории.

Предварительный расчет инженерно-технического обеспечения для планируемого размещения объектов капитального строительства (1 очередь):

1 очередь			
№	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
	Теплоснабжение	кВт/м ³ С	4,2
	Водоснабжение	м ³ /сут	19,32
	Водоотведение	м ³ /сут	18,9336
	Электроснабжение	кВт/м ²	69,3

На 2 очередь развития территории необходимо предусмотреть устройство напорного коллектора, Варгин ручей заключить в коллектор. Предусмотреть реконструкцию инженерных сетей отдельным проектом по следующим укрупненным показателям для развития территории:

На расчетный срок			
1	Теплоснабжение	кВт/м ³	21,83
2	Водоснабжение	м ³ /сут	141

3	Водоотведение	м3/сут	138,18
4	Электроснабжение	кВт	342,9

Для развития планируемой территории на 2 очередь необходимо предусмотреть инженерную подготовку для отвода низкого залегания подземных вод. Для понижения уровня грунтовых вод на глубину более 5 м рекомендуется применять многоярусные установки легких иглофильтров, одноярусные установки эжекторных иглофильтров, вакуум-концентрические скважины или водопонизительные скважины, оборудованные погружными насосами - вертикальными центробежными типа ЭЦВ или водоструйными и пневматическими. Выбор установки зависит от уточненных сведений о гидрогеологических условиях участка работ и гидрогеологических расчетов, учитывающих конкретную градостроительную обстановку. Для планируемой многоэтажной жилой застройки выполнить по необходимости водопонижение по отдельному проекту.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова планируется устройство напорного канализационного коллектора, закрытого водотока. Для планируемой многоэтажной жилой застройки выполнить водопонижение по отдельному проекту.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Последовательность освоения 1 очереди:

- Координирование красных линий
- Снос зданий и сооружений
- Строительство многоэтажного жилого дома.

Последовательность освоения 2 очереди:

- Реконструкция инженерных сетей
- Прокладка напорного коллектора
- Заключить Варган ручей в коллектор
- Выполнить инженерную подготовку территории с водопонижением подземных вод
- Проведение аукционов
- Проектирование благоустройства территорий
- Реконструкция внутриквартальных проездов и зон долговременного хранения автомобилей
- Проектирование зданий
- Капитальный ремонт фасадов зданий и входных групп жилых подъездов, с благоустройством территорий перед подъездами
- Размещение торговых объектов
- Реконструкция пешеходных зон и игровых площадок
- Размещение офисных, развлекательных и инфраструктурных объектов
- Размещение жилых объектов с благоустройством прилегающих территорий
- Строительство развязки по ул. Куконковых и строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения

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.

Приложение