

# **Проект планировки территории, ограниченной улицами 3-й Дачной, Балахнина, Спортивной, Лыжной, переулком Межсоюзным в городе Иванове.**

## **Состав проекта планировки территории**

### **1. Основная часть проекта планировки территории**

#### **1.1 Положения:**

- введение
- о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- о характеристиках планируемого развития территории;
- о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания;
- о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

#### **1.2 Графический материал:**

- чертеж планировки территории М 1:2000;
- разбивочный чертеж красных линий М 1:2000;

### **2. Обосновывающая часть проекта планировки территории**

#### **2.1 Пояснительная записка**

- определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортно-обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории
- мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

#### **2.2 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 1:2000;
- схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:2000;
- схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000;

### **3. Проект межевания территории**

#### **3.1 Пояснительная записка**

						156П/16 - ППТ-1			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Пояснительная Записка. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Антипов			05.17		П	1	11
ГИП		Кручинин			05.17		ООО СКБ «Проект» г. Иваново		

- общая часть
- перечень документов, использованных при подготовке проекта межевания
- характеристика территории, подлежащей межеванию
- установление координат существующих земельных участков
- перечень образуемых земельных участков
- координаты образуемых земельных участков

### 3.2 Чертежи проекта межевания:

- схема существующих земельных участков М 1:2000;
- схема образуемых земельных участков М 1:2000;
- разбивочный чертеж межевого плана М 1:2000.

### Электронная версия проекта

- CD – диск

## **ВВЕДЕНИЕ**

*Проект планировки территории, ограниченной улицами 3-й Дачной, Балахнина, Спортивной, Лыжной, переулком Межсоюзным в городе Иванове разработан ООО СКБ «Проект» на основании постановления Администрации города Иванова от 30.11.2016. №2236 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами 3-й Дачной, Балахнина, Спортивной, Лыжной, переулком Межсоюзным в городе Иванове»; инженерно-геологических изысканий ООО «Первая координата», выполненных в 2016 г.; в соответствии с Генеральным планом города Иванова, а так же с Правилами землепользования и застройки города Иванова.*

*Основными задачами проекта являются:*

1. обеспечение устойчивого развития территории;
2. выделение элементов планировочной структуры;
3. установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
4. установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
5. установление границ земельного участка, предназначенного для размещения гаражного кооператива «На Дачной»;
6. сохранение существующих красных линий.

*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:*

1. Градостроительный кодекс №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс №136-ФЗ;
3. СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	156П/16 – ППТ-1	Лист

сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

4. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

5. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зона и санитарная классификация предприятий сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007г. № 74) С изменениями и дополнениями от: 25.04.2014 г.

6. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-П;

7. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иваново, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.06.2016 № 235;

8. Генеральный план города Иваново, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 197);

9. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234) ;

10. Постановление Администрации города Иваново от 09.02.2010 №200 Об утверждении проекта красных линий на территории города Иваново;

#### **Положение о размещении объектов капитального строительства.**

В соответствии с генеральным планом и по анализу состояния территории можно констатировать следующее: граница планируемой территории включает кадастровый квартал 37:24:020279, ограниченный улицами 3-й Дачной, Балахнина, Спортивной, Лыжной, переулком Межсоюзным.

В соответствии с техническим заданием на подготовку документации по планировке территории красные линии (в пределах планируемой территории) приняты по проекту красных линий города Иваново и закординированы.

Координаты характерных точек красных линий приведены в таблице

#### **Ведомость координат поворотных точек красных линий**

Номера конечных и поворотных точек	Ведомость координат	
	X	Y
1	3444,05	609,75
2	3525,14	775,55
3	3592,27	742,08
4	3511,83	576,77
5	3526,00	569,63

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	156П/16 – ППТ-1	Лист
							3



*В границах элемента планировочной структуры расположена группа жилой застройки среднеэтажными жилыми домами :*

- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Балахнина, 24);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Балахнина, 22);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Тихая улица, 14);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Тихая улица, 15);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (Межсоюзный переулок, 23);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Солнечная, 12);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. . Солнечная, 14).

*Также на территории расположены 22 гаражных бокса (кооператив «На Дачной»).*

*Все вышеуказанные объекты являются существующими.*

*Расчет нормативных показателей для зоны застройки*

*многоэтажными жилыми домами Ж-3*

*S<sub>жилая</sub>- 53075м.кв. (площадь застройки/5 этажей)*

*Средняя жилищная обеспеченность - 23,69м.кв/чел*

*Сквартала (в границах красных линий) - 4.315га (43150м.кв)*

*S<sub>застройки</sub> 10615м.кв.*

*S<sub>жилая</sub>/жилищную обеспеченность=количество жителей*

*53075/23,69=2240 человек*

*Сквартала/количество жителей=плотность населения*

*43150/2240=19,3*

*Плотность населения*

*Количество жителей/ Сквартала=2240/4.315=520чел/га*

*Плотность застройки=S<sub>жилая</sub>/Сквартала=53075/43150=1,23*

*Площадь застройки среднеэтажными жилыми многоквартирными домами составляет 0,99га.*

*S<sub>застройки</sub>/Сквартала=10615/43150=0,246 (коэффициент застройки)*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	156П/16 – ППТ-1	Лист
							5

Так как плотность застройки выше максимального значения 0.8 (согласно СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), то проектом планировки для данной территории не предусматривается увеличения данного показателя.

На 2240 жителей необходимо 136 машиномест для временного хранения транспорта (гостевые парковки( $2240 \times 0,8 / 13,25 = 136$  м.мест)) и 787 машиномест для постоянного хранения автомобилей ( $2240 \times 0,39 \times 0,9 = 787$  м.мест, где 2240- количество жителей, 0.39- обеспеченность 390 машиномест на 1000 человек на 2025 год, 0.9- 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей), если места для гостевых парковок жители квартала могут организовать вдоль существующих проездов жилых улиц и на свободных от благоустройства и озеленения территориях, то хранение автомобилей на продолжительный период времени жителям необходимы специальные площадки для устройства стоянок и гаражей на селитебных и на прилегающих к ним производственных территориях . В рамках данного квартала выполнить данное условие невозможно.

Обеспеченность парковочными местами не соответствует нормативным показателям.

На данный момент на территории квартала существует гаражный кооператив "На Дачной". Проектом планировки для данного кооператива определяется необходимая территория , для размещения гаражных боксов.

Размещение гаражного кооператива в зоне жилой застройки относится к условно разрешенному виду использования 2.7.1«Объекты гаражного назначения» (согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков).

Проектом планировки территории не предусматривается строительство новых зданий или реконструкция существующих.

Рассматриваемый объект территориального планирования находится в инженерно обеспеченной части города и не требует дополнительного развития инженерной инфраструктуры и дальнейшего развития социального обслуживания.

На территории не располагается и не планируется размещение объектов регионального и федерального значения.

Жители среднеэтажной застройки обеспечены необходимыми социальными, спортивными и коммунальными объектами. На территории имеются спортивные площадки, продуктовые магазины, встроенные в первые этажи многоквартирных домов, стоматологический кабинет и прочие социальные объекты. В пешеходной доступности в примыкающих кварталах также размещены продуктовые и продовольственные магазины.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						156П/16 – ППТ-1
						6

Следующий элемент планировочной структуры в кадастровом квартале - зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Площадь территории, занятая индивидуальными жилыми домами в границах красных линий, ограниченная улицей Балахнина, переулком Тихим, переулком Межсоюзным и улицей 3-й Дачной, составляет 1,385га.

В зоне Ж-1 размещаются:

- индивидуальный жилой дом (ул. Балахнина, 14);
- индивидуальный жилой дом (ул. Балахнина, 12);
- индивидуальный жилой дом (ул. 3-я Дачная, 11/10);
- индивидуальный жилой дом (ул. 3-я Дачная, 13);
- индивидуальный жилой дом (ул. 3-я Дачная, 15/1);
- индивидуальный жилой дом (ул. 3-я Дачная, 17);
- индивидуальный жилой дом (ул. 3-я Дачная, 19);
- индивидуальный жилой дом (ул. 3-я Дачная, 21);
- индивидуальный жилой дом (Межсоюзный переулок, 9);
- индивидуальный жилой дом (ул. Тихая, 3);
- индивидуальный жилой дом (ул. Тихая, 4);
- индивидуальный жилой дом (ул. Тихая, 5);
- индивидуальный жилой дом (Тихий переулок, 2);
- индивидуальный жилой дом (Тихий переулок, 4);
- индивидуальный жилой дом (Тихий переулок, 6);
- индивидуальный жилой дом (Тихий переулок, 8);

Все вышеуказанные здания являются существующими.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	156П/16 – ППТ-1	Лист
							7

*Расчет нормативных показателей для зоны застройки*

*индивидуальными жилыми домами Ж-1*

*S<sub>жилья</sub>-2400кв.м*

*Средняя жилищная обеспеченность - 23,69м.кв/чел*

*S<sub>квартала</sub>-13850кв.м.*

*S<sub>жилья</sub>/жилищную обеспеченность=количество жителей*

*2400/23,69=100 человек*

*S<sub>квартала</sub>/количество жителей=плотность населения*

*13850/100=1,385*

*Плотность застройки = S<sub>жилья</sub>/S<sub>квартала</sub>=2400/13850=0,17*

*S<sub>застройки</sub>/S<sub>участка</sub>=2400/13850=0,17(коэффициент застройки)*

*Плотность застройки ниже максимального значения 0.4 (согласно СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).*

*Проектом планировки для данной территории не предусматривается увеличения данного показателя.*

*Жители данной застройки обеспечены необходимы социальными и коммунальными объектами. В пешеходной доступности расположены продуктовые магазины, встроенные в первые этажи многоквартирных жилых домов, стоматологический кабинет, отделение почты и прочие социальные объекты. Хранение личного автотранспорта на данной территории осуществляется на земельных участках индивидуальных жилых домов с соблюдением требований градостроительных регламентов.*

***Положение о характеристиках планируемого развития территории.***

*В пределах кадастрового квартала рассматриваемого проекта планировки расположены 2 элемента планировочной структуры группа жилой застройки, находящаяся в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 и участок жилой застройки, находящийся в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.*

<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>156П/16 – ППТ-1</i>	<i>Лист</i>
							8



### **Баланс территории**

Территория	Единицы измерения	Расчетная	Нормативная
		количество	количество
Территория квартала (микрорайона) в красных линиях – всего в том числе:	Га	6,77	
Территория застройки существующих объектов капитального строительства	Га	1,23	
Территория занятая проездами, дорогами, тротуарами и озеленением	Га	5,44	
Территория для размещения гаражного кооператива	Га	0.1	
Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.	Га	1,385	-
Плотность застройки		0,17	0.4
Коэффициент застройки		0,17	0,2
Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3	Га	4,315	-
Плотность застройки		1,23	0.8
Коэффициент застройки		0,246	0,4

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

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

Жители многоквартирных и индивидуальных жилых домов обеспечены необходимыми социальными, спортивными и коммунальными объектами. Внутри квартала расположены организованные огороженные спортивные площадки, детские площадки. В пешеходной доступности расположены продуктовые магазины, встроенные в первые этажи многоквартирных домов, стоматологический кабинет, отделение почты и прочие социальные объекты.

В радиусе 500 метров расположены объекты физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения такие как:

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	156П/16 – ППТ-1	Лист

-Областное государственное учреждение дополнительного образования детей СДЮШОР №1  
Текстильщик, ул. Спортивная, 19/24.

-Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Детская городская клиническая больница №5", ул. Полка Нормандия-Неман, д.82.

-Областное государственное казенное специальное (коррекционное) образовательное учреждение для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья "Ивановская специальная (коррекционная) общеобразовательная школа VIII вида №2", ул. 7-я Завокзальная, д.29.

- Спортплощадка ул. 2 Дачная, д.20

- Стадион "Локомотив", ул. Спортивная, д 19/12.

- Фитнес-клуб "СпортТайм", ул. Спортивная, д 19/12.

- Дошкольное образовательное учреждение №127, ул. Люлина, д.37.

- Школа №37, ул. Нормандия-Неман, д.80.

- Ивановская международная школа-интернат РОКК, школа-интернат, ул. Спортивная, д.21.

Проектным решением предлагается на территории проекта планировки определение границ зоны размещения гаражного кооператива «На Дачной».

При разработке проекта планировки учтены нормативные разрывы и санитарные нормы по размещению гаражного кооператива, а так же требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод.

Транспортная система принята в соответствии с генеральным планом города Иванова. Проектом планировки предусматривается формирование в пределах существующих красных линий переулка Тихого с организацией транспортного движения. На данный момент на территории общего пользования по переулку Тихому расположены разрозненные гаражные боксы, подлежащие переносу на отведенную проектом планировки территорию для размещения гаражного кооператива. Объектов индивидуального жилищного строительства на данной территории не имеется.

### **Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения**

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническими потенциалами, так как находится в центре уже сложившегося жилого квартала с полным инженерным обеспечением с необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, связь, канализация.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Лист
						156П/16 – ППТ-1
						10

Для размещения гаражного кооператива не требуется специальных мероприятий по инженерному обеспечению.

**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. Выполнение транспортной схемы с учетом решений генерального плана города Иванова.
4. Предлагается размещение гаражного кооператива «На Дачной», в связи с недостатком организованных мест для хранения автотранспорта.. Данный объект обеспечивается необходимыми санитарными и противопожарными разрывами от расположенных в квартале пятиэтажных многоквартирных жилых домов и домов индивидуальной застройки. В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" для гаражей санитарно-защитная зона устанавливается 15 метров.

При разработке проекта планировки учтены требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом. ,

Настоящим проектом не планируется размещение:

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	156П/16 – ППТ-1	Лист
							11