

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	3
Состав проекта.....	4
Список авторского коллектива.....	5
Введение.....	6
Архитектурно-планировочная организации территории.....	6
Координаты красных линий	6
Разбивка территории на участки	6
Положения о характеристиках планируемого развития территории кадастрового квартала 37:24:010310 в городе Иваново.....	7
Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	7
Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	7
Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории.....	8
Характеристики развития системы социального обслуживания.....	8
Характеристики развития системы транспортного обслуживания.....	8
Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения.....	9
Обеспечение пожарной безопасности	10
Охрана окружающей среды.....	10
Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия.....	11
Заключительные положения.....	11
Перечень используемой нормативной правовой базы	11
Приложение.....	12

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		3

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Лист
	ТОМ I. Основная часть:	
1	Пояснительная записка	
2	Графическая часть:	
	- Чертеж планировки территории М 1:1000	1
	- Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	2
	ТОМ II. Материалы по обоснованию:	
1	Пояснительная записка	
2	Графическая часть:	
	- Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:20000	1
	- Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	2
	- Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000	3
	- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	4
	- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	5
	- Схема современного использования территории с радиусами обслуживания объектов социального назначения М 1:5000	6
	ТОМ III. Межевание территории:	
1	Пояснительная записка	
2	Графическая часть:	
	- Чертеж межевания территории М 1:1000	1
	- Ведомость образуемых и изменяемых земельных участков	2

						ПЗ	Лист
							4
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

1. Авторский коллектив проектирования

Главный архитектор проекта

Член союза архитекторов
России доцент кафедры
архитектуры ИГПУ
Постнов В.М.

Исполнители:

Архитектор Нестерова Т.В.

Инженер Шибалов М.Н.

Главный инженер проекта

Беляева Е.Г.

						ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

2. Введение

Проект планировки территории разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 07.09.2016 №1638 «О подготовке документации по планировке территории кадастрового квартала 37:24:010310 в городе Иванове» и в соответствии с техническим заданием на проектирование, выданным Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова №12.01.30.1590 от 03.10.2016г.

Цель проекта: 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, корректировка красных линий улиц.

3. Архитектурно-планировочная организация территории

3.1. Координаты красных линий

Территория жилого квартала разбивается красными линиями в соответствии с утвержденным проектом красных линий на территории города Иванова.

Координаты красных линий проектируемой территории приведены в табл.1

Табл.1

№ точки	Координаты		Особые отметки (точки определения)
	X	Y	
1	-2290,36	1393,82	Погрешность: 0.10
2	-2351,44	1430,41	
3	-2631,52	1598,17	
4	-2620,39	1613,33	
5	-2341,82	1446,47	
6	-2282,27	1410,80	
7	-2221,43	1538,56	
8	-2513,27	1759,23	

3.2. Разбивка территории на участки

Ориентировочная площадь территории квартала под проектирование – 7,7 га.

Большая часть жилого квартала занята сформированными земельными участками. Проектом предусматривается установление границ новых земельных участков у северной границы квартала. Вновь образуемые земельные участки отображены на чертеже планировки территории.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кодуч	Лист	№	Подпись	Дата		6

4. Положения о характеристиках планируемого развития территории кадастрового квартала 37:24:010310 в городе Иваново

4.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

На территории элемента планировочной структуры ограниченной улицами Панина 2-й Чапаева, Генерала Хлебникова, Куконковых объекты капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют.

На территории элемента планировочной структуры размещены объекты местного значения:

- объект дошкольного образования (Детский сад №161);
- пожарная часть;
- детский клуб.

4.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение)

Архитектурно-планировочное решение основано на положениях генерального плана города Иваново.

Основными внешними факторами, определяющими планировочную структуру территории, являются наличие существующей многоэтажной застройки, а также соседство с объектами смежных территорий.

Исходя из задач, поставленных перед проектом, архитектурно-планировочным решением предусматривается формирование застройки из многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями различного общественного назначения и с обеспечением нормативных параметров с учётом основных положений Генерального плана г. Иваново.

Архитектурно-пространственная организация территории предлагается с размещением проектируемых многоэтажных (от 9-17этажей) жилых домов на участке вдоль улицы Генерала Хлебникова и пер. Чапаева, обеспечивая восприятие жилого квартала как единого целого.

Организация дворового пространства предусматривает устройство детских игровых площадок, мест отдыха взрослых, хозплощадок, стоянок (парковок) автомашин, устройства проездов и тротуаров в соответствии с требованиями утвержденных Правил землепользования и застройки города Иваново и местных нормативов градостроительного проектирования города Иваново.

Территория квартала благоустраивается, с добавлением новых дорожек для пешеходов и проездов автомашин, в том числе спецтехники (пожарные машины и скорая помощь).

Расстояние между жилыми и общественными зданиям приняты с учетом противопожарных требований и на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с градостроительными нормами. Проект планировки территории решен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ивановской области и г.Иваново.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки здания. Жилая застройка проектируемого района сформирована из различных типовых секций жилых домов и секций индивидуального проектирования, что позволяет обеспечивать

						ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата		

решение многих градостроительных, демографических и инвестиционно-коммерческих задач.

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население квартала.

Плотность и параметры застройки территории, характеристики системы социального обслуживания, приведены в таблице 2

Таблица 2

№п/п	Территория	Единицы измерения	Количество по проекту	Примечания
1	Площадь территории	га	7,7	-
2	Территория жилой застройки	га	3,16	С учетом вновь проектируемых участков
3	Общая площадь квартир жилых домов	м ²	14000	С учетом вновь проектируемых участков
4	Жилищная обеспеченность на 1 человека	м ² /чел	23,69	Табл. 8.2.1 [9]
5	Население квартала (при жилищной обеспеченности 23,69м ² /чел)	чел	600	
6	Плотность населения	чел/га	77	
7	Коэффициент застройки жилыми домами	%	40	
8	Участки детских садов	га	0,5811	На территории квартала
9	Участки автостоянок	га	0,17	
10	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	1,03	С учетом нового участка Р-2 (4580м ²)
11	Территория общего пользования	га	2,7	
12	Участки зеленых насаждений	га	3	
13	Улицы, проезды	га	1,32	

Вывод: На проектируемой территории квартала плотность населения низкая, при этом территория с достаточным уровнем обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктуры, объектами обслуживания позволяет строительство новых многоквартирных жилых домов.

4.3. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории

4.3.1. Характеристики развития системы социального обслуживания

Проектируемый квартал обеспечен объектами социального и культурного обслуживания населения, строительство новых объектов не предусматривается.

На схеме современного использования территории с радиусами обслуживания объектов социального назначения отображены три детских дошкольных учреждения, два общеобразовательных учреждения, один лицей, колледж, поликлиника и пожарная часть.

4.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом города, разработанным Российским научно-исследовательским проектным институтом Урбанистики (РосНИПИУ), г.Санкт-Петербург, а также последующих корректировок генерального плана.

Проектируемый район предполагается обслуживать магистралями общегородского значения ул. генерала Хлебникова (после реконструкции) и ул. Куконковых и примыкающими к ней улицами и дорогами местного значения, а также сетью внутриквартальных проездов.

Реконструируемое направление улицы Генерала Хлебникова – магистраль общегородского значения регулируемого движения -проектируется с четырехполосным движением. Проектируемая ширина магистрали в красных линиях принята 50,0 метров, ширина полосы движения –3,75 метров в одну сторону, ширина тротуаров –от 2-3метров. По данному направлению планируется организовать движение общественного транспорта.

Улица Куконковых – магистраль общегородского значения – существующая с шестиполосным движением. Ширина магистрали в красных линиях принята 60,0 метров, ширина полосы движения –3,75метра.

Комплекс работ по благоустройству предусматривает устройство проездов и тротуаров, гостевых стоянок, устройство площадок перед входами из тротуарной плитки, установку малых архитектурных форм, обеспечение освещения и водоотведения.

Ко всем вновь планируемыми зданиями предусмотрены подъезды по проездам с твердым покрытием. В жилых районах предусмотрены стоянки соответствующей вместимости.

Проезды проектируются для обеспечения транспортных связей с жилыми и общественными зданиями и учреждениями, с другими объектами городской застройки внутри кварталов. Предусматривается освещение и водоотведение.

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

Расчетное количество стоянок для постоянного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам в соответствии с правилами землепользования города Иваново составит 66 машино-мест. (в том числе гостевые стоянки из расчета 0,8м2 на человека).

4.3.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к городским инженерным сетям, проходящим по планируемой территории.

Для обеспечения надежной работы существующих инженерных сетей предусматривается перекладка изношенных участков водопровода, бытовой канализации, теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения с устройством стальных футляров при пересечении с проезжей частью улицы для исключения необходимости вскрытия дороги при возможных аварийных ситуациях.

						ПЗ	Лист
							9
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Предусмотрено строительство ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории.

Данные по присоединяемым мощностям приведены в таблице 3.

Таблица 3

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	кВт	640
2	Водоснабжение	м ³ /сут	133
3	Водоотведение	м ³ /сут	125
4	Электроснабжение	кВт	450

5. Обеспечение пожарной безопасности

Проектом предусматриваются мероприятия по защите проектируемой территории от таких чрезвычайных ситуаций, как:

- пожары;
- непредвиденные отключения электроснабжения.

В проектируемом квартале возможно возникновение чрезвычайных ситуаций в виде пожара, которые наносят значительный урон и потери для жилого фонда. В связи с чем, генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия по защите территории города от пожаров:

- улицы организованы с учетом противопожарных норм (ширина жилых улиц и проездов составляет 3,5, 6, 18, 40 и 50 м, установлены противопожарные разрывы);
- дорожная сеть образована таким образом, что к каждому объекту возможен подъезд спецтехники;
- в системе водоснабжения установлены пожарные гидранты;
- развитие телефонных сетей для оповещения о пожаре.

Территория обеспечена резервным электроснабжением, которое позволит полностью исключить риски, связанные с непредвиденным отключением напряжения в центральных электросетях.

Мероприятия по ГОЧС данным проектом не разрабатываются, т.к. проектируемый участок входит в состав населенного пункта города Иваново и учитываются мероприятиями, разработанными генеральным планом города Иваново.

6. Охрана окружающей среды

Санитарное содержание территорий многоэтажной жилой застройки обеспечивает собственник участка. Санитарное содержание территорий общественного использования осуществляется специализированной организацией под руководством администрации города.

Площадки под мусорные контейнеры существующие и имеют подъезды с асфальтированным покрытием. Вывоз мусора осуществляется специализированной организацией не менее одного раза в неделю.

Проектом предусматривается благоустройство территории, а именно вырубка засоряющих насаждение (дикий кустарник), устройство новых пешеходных дорожек, что значительно повлияет на санитарное состояние жилого квартала.

						ПЗ	Лист
							10
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

7. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия

В связи с отсутствием на проектируемой территории охранных зон и территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и 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.

8. Заключительные положения

Проект планировки территории разработан на основе анализа и комплексной оценки градостроительной ситуации, природного и рекреационного потенциалов территории, реализации принципов рационального землепользования и совершенствования самоуправления.

Проект планировки для данной территории разработан с учетом реализации генерального плана и правил землепользования города Иваново.

9. Перечень используемой нормативной правовой базы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 22.07.2009 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
7. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 №82-ОЗ.
8. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п.
9. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235.
10. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.06.2016 №197).
11. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 25.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234).
12. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».
13. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		11

Приложение

Координаты планируемых участков

Участок	№ точки	X	Y	S, га
ЗУ 1	1	-2268,81	1439,07	0,1304
	2	-2253,09	1472,08	
	3	-2282,67	1488,22	
	4	-2289,59	1479,25	
	5	-2291,91	1480,57	
	6	-2304,08	1458,26	
	7	-2298,59	1453,06	
	8	-2294,49	1451,46	
	9	-2277,20	1443,74	

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		12

