

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
2. Цели и задачи территориального планирования	6
3. Размещение объектов капитального строительства	7
4. Характеристика планируемого развития территории	10
5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания	15
6. Характеристика инженерно-технического обеспечения	17
7. Очередность развития территории	19
8. Техничко-экономические показатели	21

1. Введение

Проект планировки и межевания территории г. Иванова, ограниченной пл. Пушкина, ул. Жарова, Кузнецова, Мархлевского, Ломаной, Ярославской, проездом Почтовым, ул. Кузнечной, Б. Воробьевской, Варенцовой, Почтовой выполнен в соответствии с Постановлением Администрации города Иванова от 12.09.2016 года № 1682 и техническими заданиями заказчиков.

Площадь территории в границах проектирования – 38.06 га

Исполнитель проекта:

Общество с ограниченной ответственностью «Проектная мастерская архитекторов Пчелинцевых «ОВАЛ»

В основу разработки проекта положена следующая законодательная и методическая документация:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ;
- Федеральный закон ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» 73 – ФЗ от 25.06.2002 г
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 года № 150).
- Закон Ивановской области от 14 июля 2008 г. № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области».
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ» в редакции Федерального Закона № 117 от 10.07.2012 г
- СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 «САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ И САНИТАРНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ»

При разработке проекта использовался;

- Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 г № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 187)

Положение о размещении ОКС

- Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской думы четвертого созыва от 27.02.2008 г № 694 (в редакции решения от 24.05.2017 г № 386)
 - Публичная кадастровая карта г. Иванова
 - Красные линии, утвержденные Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова»
 - Исходный год проектирования – 2016 г.,
 - 1 очередь строительства (начало) – 2018год.
- Проект планировки и межевания выполнен на цифровых топографических картах в масштабе 1 : 2000.

2. Цели и задачи территориального планирования

Целью проекта планировки территории центральной части г. Иванова, ограниченной пл. Пушкина, ул. Жарова, Кузнецова, Мархлевского, Ломаной, Ярославской, проездом Почтовым, ул. Кузнечной, Б. Воробьевской, Варенцовой, Почтовой, является:

- Обеспечение устойчивого развития территории;
- Корректировка красных линий, выделение элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- Формирование жилых , общественно – деловых зон, зон для размещения инженерных коммуникаций, в том числе на территориях, на которых расположены объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, определенному ПЗЗ г. Иванова;

Для достижения указанной цели решены следующие задачи:

- улучшение жилищных условий населения и увеличение объема жилищного фонда;
- развитие и совершенствование системы обслуживания населения;
- обеспечение развития и совершенствования транспортной и инженерной инфраструктур;
- обеспечение пропорциональности и сбалансированности объемов жилищного, общественно-делового строительства и объемов строительства объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

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

- изменение границ и функционального назначения территориальных зон на проектируемой территории с учетом измененных красных линий и функционального назначения существующих и проектируемых объектов капитального строительства;

Положение о размещении ОКС

- изменение расположения улиц и проездов в соответствии с проектом планировки

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

- изменение границ всех территориальных зон в соответствии с изменением границ и функционального назначения территориальных зон в зонах проектируемой застройки с учетом измененных красных линий и функционального назначения объектов капитального строительства и линейных объектов.

3. Размещение объектов капитального строительства

В соответствии с ПЗЗ г. Иванова в границах проектируемой территории располагаются зоны общественного, делового и коммерческого назначения О1, размещения культовых объектов О4, зона застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ и рекреационная зона Р2.

В целях интенсивного использования территорий городского округа и организации удобной, здоровой и безопасной среды проживания населения проектом планировки предусмотрено:

- регулирование и уплотнение существующей среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;

- застройка существующих территорий ИЖС многоэтажными жилыми домами со встроенно - пристроенными помещениями общественного назначения,

- строительство школы на 1100 мест с учетом участия в Федеральной программе « Содействие созданию в субъектах РФ новых мест в общеобразовательных учреждениях на 2016-2025 гг.».

На проектируемой территории выделяются следующие элементы планировочной структуры:

1. Квартал , площадью 3.96 га, ограниченной улицами Кузнечной, Б. Воробьевской, Багаевой, Почтовой.
2. Квартал , площадью 5.02 га, ограниченной улицами Кузнечной, Почтовой, Кузнецова, Жарова.
3. Квартал , площадью 4,19 га, ограниченной улицами Почтовой, Кузнецова, Жарова, пл. Пушкина.
4. Квартал , площадью 7.50 га, ограниченной улицами Кузнецова, Жарова, ул. Ломаной, ул. Мархлевского.
5. Группа смешанной застройки, площадью 2.63 га, ограниченной улицами Б. Воробьевской, Багаевой, Почтовой, Варенцовой

Положение о размещении ОКС

6. Группа общественной застройки площадью 0,72 га, ограниченной улицами Жарова, Кузнечной, Ломаной

Территория проектируемой **многоэтажной жилой застройки** представлена 14-20 этажными секционными жилыми домами, **среднеэтажной жилой застройки** – 5-6 этажными домами.

Основу архитектурно-планировочной организации жилой застройки является организация жилых образований с дворами, ориентированными на юг и изолированными от проезжей части.

Общественно-деловые зоны размещаются в соответствии с уровнем и назначением учреждений.

По улице Почтовой, Жарова и Кузнецова запланировано размещение объектов общественного назначения с помещениями офисного, торгового - развлекательного, делового управления, культурного обслуживания, объекта автомобильного обслуживания.

В проектируемых жилых зонах с учетом радиусов доступности будут размещены учреждения первичного обслуживания : магазины, предприятия коммунально-бытового обслуживания населения и т. д.

В сфере образования острой проблемой является обучение детей в 2 смены, в связи с нехваткой учебных помещений. На улице Кузнецова запланировано строительство объекта начального и среднего образования (общеобразовательной школы на 1100 учащихся).

Перечень предлагаемых к размещению объектов капитального строительства с предельными характеристиками объемов строительства приведен в таблице 1

Основные предельные параметры проектируемых зданий .

Таблица 1

№ №	Наименование объекта	Кол-во этажей, в т. ч. жилых	Общая площ.кв .м2	Общая площ. встр. встр-прист пом. м2*	Общая пл. всех пом-й М2*	Площ. застройки
I	Многоэтажный жилой дом со встроен., встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки	20/18	8964	2700	11664	2038
II	«	18/16	14350	5000	17805	3728
III	«	14/12	13945	2800	16740	3600
IV	«	17/15	15500	5480	20980	4108
V	«	15/13	4680	1700	6380	1280
VI	Общественного назначения,	6	-	-		1654-5790;

Положение о размещении ОКС

	разрешен. к использованию в зоне О1 и не имеющие СЗЗ					1654 -4135
VII	«	6	-	-		1120-3917; 1120-2798
VIII	Многоэтажный жилой дом со встроен., встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки	18/17	7940	1400	9340	2064
IX	«	18/17	8094	1428	9522	2105
X	«	18/17	7555	1333	8888	1965
XI	Деловое управление	6				704-2464
XII	Обслуживания автомобилей (крытая многоярусная парковка)	6				Не норм.
XIII	Общественного назначения, разрешенные к использованию в зоне О1 в соответствии п.6 ст.37 ПЗЗ	6				494-1731
XIV	«	6				478-1674
XV	«	6				615-2152
XVI	Начального и среднего образования (общеобразовательная школа на 110 ч.)	4				8334
XVII	Общественного назначения, разрешен. к использованию в зоне ЖЗ	5				281-982
XVIII	Общественного назначения, разрешенные к использованию в зоне Ж1 в соответствии п.6 ст.37 ПЗЗ	6				1222-4276
XIX	Трансформаторный пункт	1				Не норм.
XX	Общественного назначения, разрешенные к использованию в зоне О1	6				422-1478
XXI	Среднеэтажный жилой дом со встроен., встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки	6/5	4495	1125	5620	2045
XXII	Общественного назначения, разрешенные к использованию в зоне ЖЗ	6				369-1291
Итого			85822	22966	108766	

Прим. * Без учета площадей автостоянок.

4.Характеристика планируемого развития территории.

Положение о размещении ОКС

Планировочные решения проекта планировки выполнены на основе современного использования территории (функционального зонирования, земельных отводов, существующей капитальной застройки, сложившейся улично-дорожной сети, имеющихся зеленых насаждений), с учетом зон с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные зоны, охранные зоны инженерных сетей), инженерно-геологических условий, санитарно-экологического состояния окружающей среды.

Корректировка красных линий .

Данным проектом выполнена корректировка существующих красных линий, утвержденных Постановлением Администрации г. Иванова от 09 февраля 2010 г. № 200. Положение на местности осей улиц, красных линий и линий разграничения застройки показано на разбивочном чертеже красных линий. Плановое положение существующих улиц и участков проектируемой застройки явилось основой для принятия направления осей улиц и корректировки отдельных участков, а также для определения координат графическим способом. Расчеты координат выполнены в системе, принятой для данной местности. На разбивочном чертеже показаны размеры осей улиц и красных линий, габариты улиц и координаты точек пересечения осей улиц и точек излома красных линий. Положение красных линий определяется шириной проезжей части улиц, принятых в зависимости от их значения .

Ведомость координат красных линий

Табл. 2

№№	X	У	№№	X	У	№№	X	У
I	квартал		4	251.43	-675.66	4	558.75	-1228.51
1	-92.09	-776.43	5	102.24	-820.02	5	686.60	-1109.00
2	-88.81	-790.81	6	47.94	-909.47	6	672.66	-1033.32
3	13.84	-893.67	7	50.22	-924.47	7	400.53	-805.76
4	28.54	-891.39	8	141.13	-1005.97	5	Зона	застр-и
5	82.33	-802.77	9	156.12	-1005.41	1	299.70	-592.08
6	92.00	-787.00	3	квартал		2	119.78	-466.27
7	99.19	-785.96	1	382.84	-737.00	3	56.70	-559.25
8	178.79	-710.70	2	396.71	-736.53	4	58.26	-573.16
9	174.58	-701.34	3	577.82	-534.24	5	193.86	-680.92
10	49.20	-601.69	4	593.40	-509.79	6	208.57	-680.05
11	36.51	-603.17	5	504.00	-425.66	6	Зона	застр-и
12	-31.55	-694.86	6	293.74	-633.30	1	288.73	-915.67
13	-43.51	710.98	7	293.70	-647.50	2	185.30	-1031.28

Положение о размещении ОКС

2	квартал		4	квартал		3	185.94	-1046.20
1	356,79	-781.12	1	386.61	-806.30	4	201.84	-1060.59
2	356.09	-766.85	2	300.28	-902.84	5	322.50	-946.20
3	265.46	-675.87	3	324.51	-927.68			

Ведомость координат красных линий-границ линейных объектов

Табл. 3

№№	Х	У	№№	Х	У	№№	Х	У
2	квартал		Х	258.84	-765.94	Ф	503.06	-556.87
А	345.05	-755.76	3	Квартал		Х	462.60	-581.07
Б	307.19	-717.77	А	473.22	-651.02	Ц	438.56	-602.71
В	289.12	-735.78	Б	429.47	-610.77	Ш	481.26	-642.06
Г	334.62	-767.57	В	379.75	-655.40	4	Квартал	
Д	292.39	-702.90	Г	357.61	-667.56	А	352.64	-844.27
Е	220.51	-705.57	Д	335.56	-689.51	Б	449.53	-931.00
Ж	259.47	-741.73	Е	320.70	-674.64	В	674.59	-1121.76
И	211.89	-713.93	Ж	329.56	-665.86	Г	664.17	-1131.35
К	95.84	-830.49	И	371.02	-643.05	Д	440.59	-941.82
Л	152.23	-870.31	К	452.13	-570.32	Е	378.96	-886.64
М	251.77	-750.96	Л	500.33	-541.48	Ж	370.54	-879.09
Н	89.60	-840.85	М	559.80	-478.14	И	343.31	-857.70
П	83.10	-841.15	Н	574.17	-491.69	К	331.54	-936.66
Р	144.30	-880.21	П	557.92	-502.03	6	Зона	застр-ки
С	94.42	-964.14	Р	521.32	-540.91	А	314.13	-938.60
Т	345.58	-793.64	С	524.05	552.69	Б	200.10	-1058.92
У	326.63	776.61	Т	544.32	-571.66	В	207.09	-1067.90
Ф	280.49	744.45	У	533.24	-584.03			

Население

При определении расчетной плотности населения проектируемой территории учитывалось расположение проектируемой территории в зоне высокой градостроительной ценности, соответственно, с учетом кадастровой стоимости земельного участка, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

Плотность населения по кварталам и группам застройки

Таблица 4

№№	Площадь	Расчетная	Расчетное	Расчетная	Прим
----	---------	-----------	-----------	-----------	------

Положение о размещении ОКС

квартала	квартала, жилой группы. Га	площадь квартала, жилой группы	население квартала, жилой группы	плотность населения чел/га	
1	3.96	5.02	1300	259	
2	5,02	5.87	1450	247	
3	4.19	3.18	782	246	
4	7.50	4.03	550	140	
5	2.63	0.64	135	211	
Итого	23.30	18.74	4217	225	

- Население на 1 очередь реализации проекта планировки составит 4554 чел., в том числе 2432 чел. на новое строительство и 2322 человека в существующей застройке.

- Население на расчетный срок составит 4217 чел., в том числе 2567 чел в новом строительстве и 1650 чел. в существующей застройке.

Жилищный фонд

Планировочные решения проекта планировки выполнены на основе современного использования территории (функционального зонирования, земельных отводов, существующей капитальной застройки, сложившейся улично-дорожной сети, имеющихся зеленых насаждений), с учетом зон с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные зоны), инженерно-геологических условий, санитарно-экологического состояния окружающей среды.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается – 33.2 м²/чел.

На I очередь жилищного строительства территории г. Иванова, ограниченной пл. Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Мархлевского, Ломаной, Ярославской, проездом Почтовым, улицами Кузнечной, Б. Воробьевской, Варенцовой, Почтовой, проектом планировки предлагается строительство группы жилой застройки в квартале, ограниченного улицами Жарова, Кузнецова, Почтовой, пл. Пушкина (пп. 8-10), формирование группы жилой застройки в квартале, ограниченном ул. Жарова, Кузнецова, Почтовой, Кузнечной (пп. 2 -5). Завершение строительства в группе жилой застройки по ул. Кузнечной, Б. Воробьевской, Зеленой, Почтовой (п. 1).

Основные предельные параметры проектируемых жилых зданий .

Таблица 5

№ №	Наи мен	Площ. уч-ка,	Кол-во жител.	Пл. застр.	Общая площ.кв	Общая площ. встр	Общая пл. всех	Кол-во этажей,	Удел. показ. ЗУ	% застр
-----	---------	--------------	---------------	------------	---------------	------------------	----------------	----------------	-----------------	---------

Положение о размещении ОКС

	ован ие	зоны	расчет		.м2	встр-прист пом. м2*	пом-й М2*	в том числе жилых	к общ. пл.кв.	ойки
I	●	4077	270	2038	8964	2700	11664	20/18	0,45	50
II	●	7455	432	3728	14350	5000	17805	18/16	0,52	50
III	●	7200	420	3600	13945	2800	16740	14/12	0,58	50
IV	●	8216	467	4108	15500	5480	20980	17/15	0.53	50
V	●	2572	141	1280	4680	1700	6380	15/13	0,55	50
VIII	●	4128	240	2064	7940	1400	9340	18/17	0.52	50
IX	●	4209	244	2105	8094	1428	9522	18/17	0,52	50
X	●	3929	228	1965	7555	1333	8888	18/17	0,52	50
XXI	●●	4090	135	2045	4495	1125	5620	6/5	0.91	50
Итого		45876	2567		85822	22966	108766			

- Многоэтажный жилой дом со встроенными ,встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки
- Среднеэтажный жилой дом со встроенными, встроенно - пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки.

Прим. * Без учета площадей автостоянок.

Удельный показатель земельного участка к площади квартиры принят в соответствии т. 8.2.10 НРГП г. Иванова, % застройки – ПЗЗ г. Иванова

Объекты обслуживания.

Существующие предприятия культурно-бытового обслуживания населения представлены по сокращенной номенклатуре местного уровня обслуживания. При этом емкость некоторых учреждений недостаточна для обслуживания ежедневных потребностей населения в объектах культурно-бытового обслуживания местного уровня, таких как детский сад, школа, спортивные объекты, учреждения потребительского рынка.

Таким образом, анализ современного состояния элементов социальной инфраструктуры показал, что уровень культурно-бытового обслуживания характеризуется как средний.

Размещение объектов обслуживания нового строительства предлагается во встроенных, встроенных – пристроенных помещениях жилых зданий общей площадью 22966 м2 обеспечит потребность населения в предприятиях социально – бытового обслуживания.

В зоне доступности на рядом расположенных и проектируемых территориях предлагается строительство 2-х детских садов на 230 и 190 мест и на проектируемой территории - средней общеобразовательной школы на 1100 мест.

К социально нормируемым отраслям, функционирующим за счет бюджетных дотаций, относятся:

- детское дошкольное воспитание;
- общеобразовательные учреждения;

Положение о размещении ОКС

- здравоохранение;
- социальное обеспечение;
- культура и частично спорт;

Строительство объектов обслуживания в проекте планировки предлагается с учетом 100% обеспеченности населения учреждениями местного уровня обслуживания.

Объемы существующих объектов обслуживания определены по обмерам. Строительство новых учреждений обслуживания предполагается вести по индивидуальным проектам. В рамках настоящей работы они обозначаются условными габаритами. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования. Объемы нового строительства и реконструкции объектов общественного назначения представлены в таблице 6

Предельные параметры проектируемых объектов общественного назначения

Таблица № 6

№ №	Наименование	Эт.	Площадь участка, зоны м2	Площадь застройки м2	% застр.
VI	Общественного назначения, разрешенные к использованию в зоне О1 и не имеющие С33	6	8270	1654-5790; 1654 0-4135	20-70; 20-50- торгового назначения
VII	Общественного назначения, разрешенные к использованию в зоне О1 и не имеющие С33	6	5595	1120-3917; 1120-2798	20-70; 20-50- торгового назначения
XI	Деловое управление	6	3520	704-2464	20-70
XII	Обслуживания автомобилей (крытая многоярусная парковка)	6	2410	-	Не норм.
XIII	Общ.наз-я, разрешен. к использованию в зоне О1 в соот. п.6 ст.37 ПЗЗ	6	2473	494-1731	20-70
XIV	«	6	2391	478-1674	20-70
XV	«	6	3074	615-2152	20-70
XVI	Начального и среднего общего образования	4	18520	8334	45
XVII	Общ.наз-я, разрешен. к использованию в зоне ЖЗ	5	1403	281-982	20-70
XVIII	Общ.наз-я, разрешен. к использованию в зоне ЖЗ в соот. п.6 ст.37 ПЗЗ	6	6109	1222-4276	20-70
XIX	Трансформаторный пункт	1	100		
XX	Общ.наз-я, разрешен. к использованию в зоне О1	6	2111	422-1478	20-70

Положение о размещении ОКС

XXII	Общ.наз-я, разрешен. к использованию в зоне ЖЗ	6	1845	369-1291	20-70
------	--	---	------	----------	-------

Баланс территории

Таблица 7

№ п/п	Территория	Един. Измер.	Существующее положение(га)		Проектное решение.		В т.ч новое стр.
			количество	%	количество	%	
	Общая площадь земель в границах проектирования:	га	38.06	100	38.06	100	
I.	Территория кварталов (микророна) в красных линиях - всего	га	21.9	56.74	24.01	63.08	
1	<i>Территория жилой застройки</i>	<i>га</i>	<i>12.68</i>	<i>33.32</i>	<i>8.87</i>	<i>23.30</i>	<i>4.65</i>
2	<i>Участки школ</i>	<i>га</i>	<i>1.60</i>	<i>4.2</i>	<i>3.45</i>	<i>9.06</i>	<i>1.85</i>
2	<i>Участки дошкольных орг.</i>	<i>га</i>	-	-	-	-	
3	<i>Участки орг-й доп. обр-я</i>	<i>га</i>	<i>0.60</i>	<i>1.58</i>	<i>0.60</i>	<i>1.58</i>	-
4	<i>Участки закрытых автостоянок</i>	<i>га</i>	<i>0.85</i>	<i>2.23</i>	<i>1.07</i>	<i>2.81</i>	<i>0.23</i>
5	<i>Спортивные площадки</i>	<i>га</i>	<i>0.65</i>	<i>1.70</i>	<i>0.28</i>	<i>0.74</i>	<i>0.28</i>
6	<i>Детский городок</i>	<i>га</i>	-	-	<i>0.20</i>	<i>0.53</i>	<i>0.20</i>
7	<i>Прочие территории</i>	<i>га</i>	<i>5.52</i>	<i>14.50</i>	<i>9.74</i>	<i>25.60</i>	
II	Территория общего пользования	га	16.16	42.46	14.05	36.92	
1	- зеленые насаждения общего пользования, благоустройство, сквер	га	8.83	23.20	6.30	16.55	
2	- дороги	га	7.37	19.36	7.35	19.31	
3	- автостоянки временного хранения	га	-		0.40	1.05	

5. Характеристика развития систем транспортного обслуживания

Проектом предусматривается сохранение сложившейся структуры улично-дорожной сети, состоящую из магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения, которые осуществляют транспортная связь между жилыми, производственными зонами и центром городского округа, центрами планировочных районов и имеют выходы на внешние автомобильные дороги. Данные магистральные улицы пересекаются магистральными улицами районного значения регулируемого движения, которые осуществляют транспортную и пешеходную связь между жилыми районами, а также между жилыми и производственными зонами, общественными центрами, выходы на

Материалы по обоснованию проекта планировки

другие магистральные улицы и дороги. К магистральным улицам примыкают жилые улицы и проезды.

Улично-дорожная сеть

На проектируемой территории находятся магистральные улицы общегородского значения. Это улицы Жарова, Почтовая, Кузнецова – Багаева и П. Коммуны – Кузнечная. А также магистральные улицы районного значения - Б. Воробьевская, Мархлевского, Красных Зорь.

Проект планировки предлагает сохранить и развить существующую схему магистральных улиц общегородского значения. В то же время для укрупнения объекта планировочной структуры и организации оптимальной схемы движения транспорта, убирается ул. Ярославская, а для беспрепятственного пропуска автомобильного потока на данном участке расширяется проезжая часть улицы Жарова между улицами Кузнецова и Кузнечная.

Также в целях беспрепятственного пропуска ежегодно возрастающих автомобильных потоков проектом предлагается расширить проезжие части существующей сети улиц до требуемых. Ширина магистральных улиц общегородского значения в пределах красных линий принята:

По ул. Кузнецова – 38, 40 м.,

По ул. Жарова – 39 м

Продолжение ул. Почтовой – 26 м;

Ул. Кузнечная – 56 м.

Ширина улицы Б. Воробьевская на участке от ул. Кузнечной до ул. Багаева в красных линиях принята 30 м. Покрытие проезжей части всех улиц – твердое, асфальтобетонное

Минимальное количество полос на проезжей части магистральных улиц - 5 при двухстороннем движении и 3 – при одностороннем движении. Ширина основной полосы принята 3.5 м и крайние – по 4 м для проезда общественного транспорта. Ширина проезжей части основных проездов – 5,5 м, влоростепенных – 3,5 м.

Проектом предусматривается благоустройство, озеленение улиц и проездов, строительство тротуаров, водоотводных лотков.

Тротуары на магистральных улицах принимаются минимальной шириной 3 - 3,5 м. Рекомендуемые поперечные профили улиц приведены на схеме «Организация улично-дорожной сети и движения транспорта».

Проектом предложена схема размещения остановочных павильонов. Нормативные параметры и расчетные показатели градостроительного проектирования остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта (автобусов, троллейбусов) приняты в соответствии таблицы 5.4.2. МНГП г. Иванова

На магистральных улицах общегородского значения (с регулируемым движением) и на магистралях районного значения остановочные пункты размещаются за перекрестком, на расстоянии не менее 25 м от него. Допускается размещение перед перекрестком – на расстоянии не менее 40 м

Материалы по обоснованию проекта планировки

Расстояния между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта - на линиях автобуса, троллейбуса:

- в пределах городского округа – 400-600 м;
- в пределах центрального ядра городского округа – 300-600 м.

Проектом предусматривается устройство заездных карманов для остановки общественного транспорта.

Общая площадь автодорожной сети в пределах проектируемой территории – 7,65 га.

Требуемое количество автостоянок, размещаемых на территории проектируемых жилых зданий составит 378 м/мест, а именно, 286 м/мест – постоянного хранения автомобилей жителей, 92 – гостевые автостоянки.

Для транспортного обслуживания внутриквартальных территорий разработана система проездов с гостевыми автостоянками и разворотными площадками.

Размещение основных открытых автостоянок произведено в общественных центрах, вдоль главных улиц, а также у предприятий соцкультбыта. Вдоль городских магистралей стоянки размещаются не ближе 50 м от перекрестков магистральных дорог и 20 от местных дорог (табл. 5.5.3 МНГП г. Иванова)

На проектируемой территории размещается наземная 6-ти этажная автостоянка на 350 автомобилей на ул. Жарова. Хранение индивидуальных автомашин также предполагается осуществлять в подземных, встроенно-пристроенных стоянках в жилых зданиях.

6. Характеристика инженерно-технического обеспечения.

На проектируемой территории имеются все технические данные для оснащения предполагаемых объектов капитального строительства современными системами горячего и холодного водоснабжения, канализацией, электроэнергией, системой отопления от индивидуальных тепловых пунктов.

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к городским инженерным сетям, проходящим по планируемой территории. Для этого выделены зоны, общей площадью 2,2 га для прокладки магистральных линий инженерного обеспечения.

Водоснабжение и водоотведение.

А.Схема водоснабжения

Для водоснабжения проектируемой застройки используются существующие централизованные сети Φ 200 – 600 мм, проходящие по проектируемой территории. На 1 очередь строительства предусматривается вынос сети Φ 300мм из территории проектируемой жилой застройки, На 2 очередь предусмотрена перекладка магистральной линии Φ 600 мм, проходящей через зону ИЖС, расположенную вдоль ул. Кузнецова.

Объем системы водопотребления (в том числе на горячее водоснабжение) на проектируемое строительство составит 700/290 м³/сут на 1 очередь и 830/370 м³/сут на расчетный срок.

Б. Схема водоотведения

Хозяйственно-бытовая канализация запроектирована подключением к существующим канализационным коллекторам, проходящим по Павловскому оврагу, с перекладкой канализационной сети Ф 300 мм. Расход объемов системы водоотведения на 1 очередь составит 700 м³/сут и на расчетный срок - 830 м³/сут

Ливневая канализация запроектирована строительством коллектора на территории Павловского оврага с подключением его в существующие сети ливневой канализации со строительством очистных сооружений в районе пл. Пушкина .

Электроснабжение

В настоящее время на проектируемой территории действуют 5 трансформаторных подстанций.

Высоковольтное питание подается от п/с ИВ 2

Общая электрическая нагрузка на новое строительство на первую очередь определена в соответствии удельной расчетной электрической нагрузки территорий жилых и общественно-деловых зон городского округа 2470 КВт и расчетная - 2620 КВт

Общая электрическая мощность на расчетный срок в границах проектирования составляет 4170 КВт

Теплоснабжение

Теплоснабжение жилой и общественной застройки на проектируемой территории предполагается выполнять централизованным от крупных котельных или децентрализованным от автономных источников тепла.

Теплопотребление определено на расчетные параметры

- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки –300
- средняя температура за отопительный период –3.90
- продолжительность отопительного периода- 219 дней

Теплопотребления запроектированных объектов на I-ую очередь и расчетный срок, зданий определены по удельным тепловым характеристикам .Расход тепловой энергии ориентировочно составит 5,7 Гкал/час на 1 очередь и 10,7 Гкал/час - расчетный срок

Сети, попадающие под проектируемую застройку, подлежат переносу.

Газоснабжение

Данный проект на перспективу сохраняет современное направление использования газа. Природный газ предполагается использовать как топливо для

кухонных плит и котлов, систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

Прокладка газопроводов подземная, с тупиковыми пофасадными наружными участками по дворовым участкам домов. Для газопроводов приняты трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91 из спокойной малоуглеродистой стали, изоляция труб весьма усиленная. На участках газораспределительных сетей низкого давления могут быть использованы полиэтиленовые трубы.

Проектом предусматривается вынос газопровода среднего давления Φ 426 мм с ул. Ярославской на ул. Жарова в районе ул. Кузнецова – ул. Ломаная и Φ 114 мм из зоны жилой застройки, расположенной в Павловском овраге на ул. Кузнецова со строительством ГРП.

Информатизация и связь

Предусмотрено увеличение количества комплектов широкополосного доступа при котором выполняется установленная Стратегией развития информационного общества в Российской Федерации норма в 35 линий широкополосного доступа на 100 человек.

К строящимся и существующим домам, включая прокладываются волоконно-оптические кабели для строительства пассивной оптической сети (PON), обеспечения широкополосного доступа, передачи цифрового телевидения и т.п. Предусмотрено внедрение кабельного телевидения, в том числе цифрового. Телевидение внедряется на коммерческой основе.

7. Очередность развития территории

На I очередь реализации проекта планировки территории г. Иванова, ограниченной пл. Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Мархлевского, Ломаной, Ярославской, проездом Почтовым, улицами Кузнечной, Б. Воробьевской, Варенцовой, Почтовой, предлагается строительство группы жилой застройки в квартале, ограниченного улицами Жарова, Кузнецова, Почтовой, пл. Пушкина, формирование группы жилой застройки в квартале, ограниченном ул. Жарова, Кузнецова, Почтовой, Кузнечной и завершение строительства в группе жилой застройки по ул. Кузнечной, Б. Воробьевской, Зеленой, Почтовой. Общая площадь жилищного фонда нового строительства на первую очередь составит 81327 м², что составляет около 95 % всего жилищного строительства на данной территории. Площадь встроено – пристроенных помещений общественного назначения данного этапа строительства составит 22840 м². Население, проживающее в объектах строительства 1 очереди составит 2432 чел.

На 1-ю очередь также предлагается строительство общеобразовательной школы на 1100 учащихся на ул. Кузнецова общей площадью 21720 с учетом

Положение о размещении ОКС

участия в Федеральной программе « Содействие созданию в субъектах РФ новых мест в общеобразовательных учреждениях на 2016-2025 гг.».

На 1 очередь предлагается реконструкция пл. Пушкина с организацией сквера и гостевых стоянок для населения города и стоянок для общественного транспорта.

На 2 очередь предполагается осуществить строительство общественных зданий по ул. Почтовая.

На 3 очередь предлагается строительство общественных зданий по ул. Жарова, Кузнецова, реконструкция улицы Кузнецова на участке К. Зорь – Почтовая, улицы Жарова на участке ул. Кузнецова – ул. Кузнечная с организацией двухстороннего .

Строительство новых и реконструкцию существующих инженерных сетей предполагается вести параллельно всем этапам строительства объектов капитального строительства. На первую очередь предлагается вынос существующих магистральных сетей из зоны застройки, строительство трансформаторных пунктов для 1 очереди застройки, строительство ливневого коллектора на территории Павловского оврага.

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№			Величина показателя	
---	--	--	---------------------	--

Положение о размещении ОКС

п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Новое строительство	Расчетный срок	Прим.
1	2	3	4	5	6	7
I. Территории						
	Общая площадь земель в границах проектирования:	га	38.06	-	38.06	
I	Территория кварталов (микрорайона) в красных линиях	га	21.9		23.38	
1	Территории жилых зон, из них:	га	13.29		8.46	
1.1	-многоэтажная жилая застройка	га	2.13	4.07	6.20	
1.2	-среднеэтажная жилая застройка	га	1.85	0.41	2.26	
	- малоэтажная жилая застройка	га	0,53	-	-	
1.4	- ИЖС	га	8.78		-	
2	Общ. -деловые зоны, из них:	га	5.84	6.22	11.29	
2.1	Объекты повседневного обслуживания	га	3.54		5.31	
2.1.1	Участки школ	га	1.57	1.85	3.42	
2.1.2	Участки дошкольных орг.	га	-	-	-	
2.1.3	Участки орг-й доп. обр-я	га	0.60	-	0.60	
2.1.4	-Участки объектов торгового назначения	га	0,06	-	0,06	
2.1.5	Участки закрытых автостоянок	га	0.52	0.23	0,75	
2.1.5	Спортивные площадки	га	0.65	0.28	0.28	
2.1.6	Детский городок	га	-	0.20	0,20	
2.2	Объекты периодического обслуживания	га	2.30		5.98	
2.2.1	Объекты управления	га	1.04	0,35	1.39	
2.2.2	Культовые здания и сооружения	га	0.38		0.38	
2.2.3	Общественно-деловая застройка	га	0.90	3.31	4.21	
3	Территория инженерной инфраструктуры	га	0.59	2.28	2.87	
4.	Прочие территории	га	1.18		0.76	
II	Территория общего пользования	га	16.04		14.68	
1	- зеленые насаждения общего пользования, сквер	га			7.24	
2	- дороги	га	7.37		7.36	
3	-открытые автостоянки	га			0.40	
II. Население						
1.	Численность населения	чел.	2620	2567	4217	

Положение о размещении ОКС

2.	Плотность населения в пределах территорий, вовлеченных в градостроит. деятельность	чел./га	54.2		253	
III. Жилищное строительство						
1.	Жилищный фонд всего, в том числе:	м2 общ. площ.			139755	
2.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м2			53930	
3.	Снос жилищного фонда (нарастающим итогом)	м2	-			
4.	Жилищный фонд нового строительства	м2	-		85822	
5.	Норматив обеспеченность населения общей площадью	м2/чел.			33.2	
IV. Культурно-бытовое обслуживание						
1	Детские дошкольные учреждения	мест	-			
2	Общеобразовательные школы	мест	1160	1100	2260	
3	Внешкольные учреждения	объект	2	-	2	
4	Поликлиники	пос/см	-	-	100	
5	Аптеки	объект	1	-	1	
6	Спортивные залы общего пользования	м2	400	-	400	
7	Клубы и учреждения клубного типа	мест	-	-	сущ	
8	Библиотеки	тыс. томов			сущ	
9	Магазины всех типов	м2 торг. площ	50		3200	
V. Транспортная инфраструктура						
1	Общая площадь покрытий автодорог (в пределах красных линий)	Км2	7,37		7.36	
2	Обеспеченность населения стоянками для индивидуальных легковых автомобилей	ед.	115		900	
VI. Водоснабжение						
1.	Водопотребление , в т. ч. гор. вода	м3/сут.		830/370		Без пол ива
2	В том числе ЖКС	«		630/260		
VII. Канализация						
1.	Общее поступление сточных вод	м3/сут.		830		
VIII. Теплоснабжение						
1.	Потребление тепла	Гкал/ч		10,7		
	в том числе ЖКС:			4,8		

Положение о размещении ОКС

IX. Газоснабжение						
1	Потребление газа, всего	млн.м3/год				
2	в том числе ЖКС	млн.м3/год				
3	Источники подачи газа			ГРП		
X. Электроснабжение.						
1.	Потребность в электроэнергии	МВт/			4,2	
2	В том числе на новое стр-во				2.6	
XI. Связь						
1.	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100	100		100
2.	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 семей	100	100		100
XII. Санитарная очистка территории(новое стр-во)						
1.	Объем бытового мусора	тн/год			2360	
	в том числе ЖКС				600	