

Содержание

Часть 1 Основная часть проекта планировки (Утверждаемая часть)

ВВЕДЕНИЕ	2
1.1. Справка ГИПа	4
Исходные данные для проектирования	4
Цели и задачи проекта планировки	5
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	6
2.1 Красные линии, линии регулирования застройки.....	6
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 37:24:010358	6
3.1 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	6
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
4.1. Характеристики зон планируемого размещения объектов	7
4.2. Архитектурно планировочная организация территории.....	7
(проектное решение)	7
4.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения необходимой для развития территории.	10

ВВЕДЕНИЕ

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.

Документация по планировке территории города Иванова (проект планировки с проектом межевания в его составе) (далее – Проект) разработана ООО «АКБ СТАЛЬ» (далее - Исполнитель) на основании:

- Постановление Администрации города Иванова от 25.11.2016 № 2176 «О подготовке документации по планировке территории кадастрового квартала номер 37:24:010358 в городе Иванове».

- Техническое задание на подготовку документации по планировке территории, выданное Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова № 12-01-33-1428 от 19.12.2016.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Водным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;
- 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);
- «Региональными нормативами градостроительного проектирования Ивановской области» утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235;

- Генеральным планом города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197);

- Правилами землепользования и застройки, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234, от 24.05.2017 № 386 и от 21.02.2018 № 519);

- Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова»;

- Иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

1.1. Справка ГИПа

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:24:010358 в г. Иванова, разработан на основании постановления Администрации города Иванова от 25.11.2016 № 2176 «О подготовке документации по планировке территории кадастрового квартала номер 37:24:010358 в городе Иванове». 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 кадастрового квартала номер 37:24:010358 в городе Иванове» от 25.11.2016 № 2176.

2. Информация, полученная от Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Иванова:

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 энергоснабжения;
- 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;

- 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»;
- Материалы Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234):
- Фрагмент карты градостроительного зонирования;
- Фрагмент карты зон ограничений градостроительной деятельности;
- Материалы проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200;
- Фрагмент схемы проекта красных линий на территории г. Иванова в М 1:2000.

Цели и задачи проекта планировки

- Обеспечение устойчивого развития территорий.
- 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.

Задачи проекта планировки входящей в состав кадастрового квартала 37:24:010358:

- устранение реестровых ошибок;
- корректировка и координирование красных линий;
- анализ использования земельных участков в территориальной зоне Ж-3 и предложения по образованию новых земельных участков в границах кадастрового квартала 37:24:010358.

Площадь отведенного под планирование участка - 35,47 га, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

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

2.1 Красные линии, линии регулирования застройки

В границах планируемой территории проводится корректировка красных линий и территории общего пользования, расположенных в границах кадастрового квартала 37:24:010358.

В целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений при подготовке документации по планировке территории устанавливаются линии отступа от красных линий. Линии отступа устанавливаются с учетом санитарно-защитных и охранных зон, сложившегося использования земельных участков.

Линии застройки принимаются на основании Правил землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, в редакции решения от 29.06.2016 № 234, от 24.05.2017 № 386 и от 21.02.2018 № 519 (далее - ПЗЗ) с отступом от красной линии не менее 6 м на магистральных улицах, на жилых улицах и проездах – 3 м, для дошкольных образовательных и общеобразовательных организации (от стен зданий) - не менее 25 м.

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 37:24:010358

3.1 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона объектов обслуживания населения

На территории планировочного элемента выделены участки для размещения объектов гаражного назначения. Конкретный вид разрешенного использования земельных участков данных зон устанавливается в соответствии с ПЗЗ для территориальной зоны Ж-3.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Характеристики зон планируемого размещения объектов

Характеристики зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства приведены ниже.

Зоны первой очереди освоения:

Участок с К№ 37:24:010358:ЗУ1. (2.7.1.) Объекты гаражного назначения.

Участок с К№ 37:24:010358:ЗУ2. (2.7.1.) Объекты гаражного назначения.

Характеристика объектов планируемого размещения								
№	Объекты капитального строительства	Номер земельного участка	Площадь участка, га	Максимальный коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальная площадь озеленения территории, кв.м	Максимальная площадь застройки, кв.м	Этажность здания
1 очередь								
1	2.7.1 Для размещения объектов гаражного назначения	37:24:010358:ЗУ2	0,0635	Не подлежит установлению *	-	63,5	-	1
2	2.7.1 Для размещения объектов гаражного назначения	37:24:010358:ЗУ3	0,0997	Не подлежит установлению *	-	99,7	-	1

* Согласно Правилам землепользования и застройки, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, в редакции решения от 29.06.2016 №234, от 24.05.2017 № 386 и от 21.02.2018 № 519.

4.2. Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение)

1. Проектом предусмотрена первая очередь проектирования (в неё входит межевание земельных участков 37:24:010358:ЗУ1, 37:24:010358:ЗУ2, корректировка красных линий и отступов от красных линий). И расчётный срок проектирования входит предложение по

организации благоустройства природных ландшафтов на незанятых территориях кадастрового квартала 37:24:010358.

К рассмотрению предоставлен вариант концепции планировки территории (см. графическую часть):

- Проведение мероприятий земельного контроля;
- Передача информации закордированных территориальных зон;
- Размещение красных линий улиц в ЕГРН;
- Межевание территорий;
- Проведение аукционов;
- Проектирование благоустройства территорий;
- Реконструкция внутриквартальных проездов и зон долговременного хранения автомобилей;
- Проектирование зданий;
- Капитальный ремонт фасадов зданий и входных групп жилых домов (подъездов), с благоустройством территорий перед подъездами;
- Размещение торговых объектов;
- Реконструкция пешеходных зон и игровых площадок;
- Проектирование и установка шумозащитных экранов, высадка зелёных насаждений;
- Благоустройство площадки перед школой - создание городского пространства (площади) для микрорайона.

Плотность и параметры застройки территории, характеристики системы социального обслуживания на первую очередь, приведены в таблице 4.1.

Таблица 4.1.

№	Территория	Единицы измерения	Существующее положение	Расчетные показатели	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории	га	35,47	-	35,47	-
2	Площадь территории в границах красных линий	га	-	-	31,4241037	
3	Территория жилой застройки	га	26,409	-	22,3631037	
4	Участки школ	га	4,839	2	-	40м ² на 1уч-ся

5	Участки детских садов	га	4,222	1,05	-	35м ² на 1 место
6	Участки закрытых и открытых автостоянок	шт.	-	2213	2213	
7	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	м ²	3765,59	-	-	
8	Территория общего пользования	га	-	-	4,0458963	
9	Участки зеленых насаждений с учетом озеленения территории жилой застройки	га	21,53	-	-	6 м.кв на 1 чел. (3,32 га)
10	Улицы проезды	га	4,48	-	-	
11	Население	тыс. чел	5,529	-	-	
12	Плотность населения	чел/га	155,87821	-	-	450
13	Общая площадь квартир	м ²	91004,62	-	-	
14	Жилищная обеспеченность на 1 чел.	м ² /чел	16,459508	-	-	23,69

Проектом планировки территории не предусмотрено размещения объектов социального обслуживания.

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

2.1 Характеристики развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории, приведены в таблице 4.3.

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

Существующая улично-дорожная сеть обеспечивает транспортную и пешеходную доступность ко всем объектам социальной инфраструктуры и жилым домам.

Транспортная схема города Иванова уже включает в себя направление обеспечивающее микрорайон транспортом, в связи с этим нет необходимости в создании новых маршрутов по этому направлению.

Комплекс работ по благоустройству должен быть предусмотрен соответствующими проектами благоустройства с учетом направлений и рекомендаций, указанных в концепции.

В первую очередь необходимо обеспечить создание стоянок и парковок в твердых покрытиях.

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

Уровень автомобилизации – 330 машин на 1000 жителей.

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
3	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	459	83 м/места на 1000 жителей
4	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	1825	330 м/мест на 1000 жителей

4.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения необходимой для развития территории.

Рассматриваемая территория на настоящий момент обеспечена всем инженерно-техническим потенциалом, имеющим: системы теплоснабжения, водоснабжения и канализации, газоснабжения и электроснабжения.

Характер подключения планируемых объектов капитального строительства определяется конкретными техническими условиями от соответствующих снабжающих организаций.

Предварительный расчет инженерно-технического обеспечения для планируемого размещения объектов капитального строительства:

1 очередь			
№	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	кВт/м ²	-
2	Водоснабжение	м ³ /сут	-
3	Водоотведение	м ³ /сут	-
4	Электроснабжение	кВт	28

Вывод

Территория микрорайона обеспечена объектами социального обслуживания. Выявлен недостаток организации мест стоянки и хранения автотранспорта, по возможности провести работы по благоустройству улиц и декорированию инженерных сооружений.