

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ
РЕВОЛЮЦИОННОЙ ГОРОДА ИВАНОВА**

ТОМ 1. РАЗДЕЛ 1.

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ОМСК 2020



Содержание

Раздел 1 Основная часть ППТ

I. Текстовая часть

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>4</i>
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	5
2.1 Объекты жилого назначения.....	5
2.2 Объекты производственного назначения	5
2.3 Объекты общественно-делового назначения	5
2.4 Объекты социальной инфраструктуры	6
2.5 Объекты иного назначения	6
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры	6
2.6.1 Водоснабжение	6
2.6.2 Канализация.....	6
2.6.3 Теплоснабжение.....	7
2.6.4 Электроснабжение	7
2.6.5 Газоснабжение.....	7
2.6.6 Связь	7
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	8
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	8
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	8
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	8
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	9
3.5 Положение об очередности	9

II. Графическая часть:

Основная часть проекта планировки

Лист 1 Чертеж планировки территории

М 1:2000

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и состоит из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утверждёнными решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 г. №694, (в редакции от 25.03.2020) (далее ПЗЗ), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1). Предназначена для преимущественного размещения объектов ИЖС.

- «Зоне застройки малоэтажными жилыми домами» (Ж-2). Предназначена для преимущественного размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

- «Зоне рекреационно-ландшафтных территории» (Р-3). Назначение территориальной зоны – для рекреационно-ландшафтной территории.

С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство

- 104 индивидуальных жилых домов, общей площадью жилого фонда – 10 650 м²;
- физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 865 м²;
- здание противопожарной службы о общей площадью 2330 м²;
- детский садик на 120 мест общей площадью 1849 м²;
- магазин общей площадью 243 м²;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий.

При проектировании ОКС их площади могут уточняться в зависимости от социально-экономических и демографических ситуаций

Территория проектирования расположена в городе Иванове. Общая площадь проектирования составляет 45,8 га.

Общая площадь в красных линиях – 10,72 га.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящейся на единицу территории. В результате реализации планировочных решений коэффициент плотности застройки проектируемой территории составляет:

- коэффициент плотности застройки «брутто» – 0,09;
- коэффициент плотности застройки «нетто» – 0,14.

Параметры застройки принимаются в соответствии с ПЗЗ.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов индивидуальной жилой застройки, площадь зоны 8,84 га;

- Зона размещения объектов социального назначения, включающая объекты местного значения площадь зоны 1,51 га;

- Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения в том числе объекты местного значения в области ГО и ЧС, площадь зоны 0,98 га;
- Зона размещения транспортной инфраструктуры, площадь зоны 4,16 га;
- Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры, площадь зоны 0,0856 га;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальных зон Ж-1, Ж-2, согласно ПЗЗ города Иванова.

Факторы, влияющие на размещение объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения:

- отступ от красных линий для объектов индивидуальной жилой застройки – 1 м;
- для иных объектов – не регламентируется;
- иные параметры принимать в соответствии с ПЗЗ; техническими регламентами о пожарной безопасности; ограничениями, установленными в зонах с особыми условиями использования территорий (при их наличии).

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками*. Индивидуальная жилая застройка характеризуется следующими показателями:

- этажность: max 3,
- количество: 104 объектов.

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты общественно-делового назначения со следующими характеристиками:

1. Физкультурно-оздоровительный комплекс:
 - этажность: 1-3,
 - общая площадь: 500-3000 м².
2. Здание противопожарной службы (ОМЗ):
 - этажность: 1-3,

- площадь застройки: 1180-3000 м².
- 3. Магазин :
- этажность: 1.
- площадь застройки: min 295 м² - max 730 м².

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагается объект социальной инфраструктуры – *детский сад* со следующими характеристиками:

1. детский сад,
- этажность: 2-3,
- мощность объекта: 120 мест.

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

Проектом предусмотрено строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 2,23 км.

Материал - полиэтилен.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (далее также - СП 31.13330.2012).

Объём водопотребления в границах рассматриваемой территории составляет 85 м³/сут (выполнен в соответствии с требованиями МНП города Иваново, уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.2 Канализация

Проектом предусмотрено:

- строительство напорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 0,3 км;
- строительство безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 0,99 км;
- строительство канализационной насосной станции (2 объекта).

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории составляет 85 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.3 Теплоснабжение

Проектом предусмотрено строительство котельной мощностью 0,25 Гкал/ч (661 Гкал/год).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 1,46 Гкал/час (4377 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.4 Электроснабжение

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельной линии электропередачи номиналом 10 кВ протяженностью 0,21 км;
- строительство кабельной линии электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 2,25 км;
- строительство трансформаторной подстанции (1 объект).

Суммарное электропотребление проектируемой застройки составит 0,2 МВт (выполнено в соответствии с требованиями МНГП города Иваново, уточняется на стадии рабочего проектирования).

2.6.5 Газоснабжение

Проектом предусмотрено строительство газопровода среднего давления общей протяженностью 2,17 км.

Расход газа проектируемой территории ориентировочно составит 225 м³/час (654185 м³/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

2.6.6 Связь

Проектом предусмотрено строительство кабельной канализации электросвязи общей протяженностью 2,02 км.

Емкость сети телефонной связи общего пользования составляет порядка 116 абонентских номеров.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

1) Проектируемые улицы

- протяженность: 2,43 км,

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

Проектом предлагается организация улично-дорожной сети улиц местного значения, улиц в жилой застройке со следующими параметрами, в соответствии с МНПП:

- ширина в красных линиях: 18-20 м

- количество полос: 2 полосы

- ширина полосы движения: 3 м

- ширина тротуара: 2 м.

2) Проектируемые проезды

- протяженность: 0,605 км,

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

3) Для предотвращения затопления территории и отведения ливневых стоков за пределы проекта планировки предлагается строительство ливневой канализации закрытого типа. Общая протяженность составит:

- напорной ливневой канализации – 1,03 км;

- самотечной ливневой канализации – 0,93 км;

Также предусматривается строительство канализационно-насосных станций (КНС) ливневых стоков общим количеством 6 шт.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

На рассматриваемой территории из объектов местного значения присутствуют:

объекты социального назначения:

- Детский сад, мощностью 120 мест,

объекты общественно–делового назначения:

- Здание противопожарной службы,

объекты транспортной и инженерной инфраструктуры:

- инженерные объекты и коммуникации.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,51 га.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Фактические показатели обеспеченности микрорайона объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального, регионального значения. Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории микрорайона объектами жилой, социальной, общественно-деловой инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

Размещаемые объекты в совокупности с существующими объектами сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.

3.5 Положение об очередности

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Развитие территории проектирования возможно в один этап, включающий строительство объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и объектов индивидуального жилищного строительства. В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим этапам:

1 этап – освоение земельных участков под индивидуальное жилое строительство;

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

2 этап – освоение земельных участков, предназначенных для размещения объектов социальной инфраструктуры;

3 этап – освоение земельных участков, предназначенных для размещения транспортной инфраструктуры;

Этапы освоения могут реализоваться как в любой последовательности, так и параллельно. Главным принципом освоения территории является наличие обеспеченности земельным участком подъездными путями.