

Пояснительная записка

Проект планировки территории, ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 в городе Иванове

Состав проекта планировки территории

1. Основная часть проекта планировки территории

1.1 Основание для разработки:

- Постановление Администрации города Иванова от 26.10.2016г. №1937 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 в городе Иванове.

1.2 Чертежи планировки территории:

- разбивочный чертеж красных линий М 1:1000;
- схема инженерных сетей и сооружений М 1:1000.

1.3 Положения

- о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного назначения;
- о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки);
- о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания;
- о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

2. Обосновывающая часть проекта планировки территории

2.1 Пояснительная записка

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории,
- мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
- данные о размещении объектов культурного наследия.

Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	12/16-ППТ			
ГИП		Шакиров			12.16	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	10
Архит.		Кувшинова			12.16	Пояснительная записка	ООО «Геопроект» г. Иваново		

2.2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме:

- схема расположения элемента планировочной структуры;
- схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000;
- схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:1000;
- схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000.

ВВЕДЕНИЕ

Цель разработки проекта планировки:

1. Выделение элементов планировочной структуры,
2. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры,
3. Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства,
4. Установление границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства
5. Координирование 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 Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123 - ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
5. «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150).
6. «РДС 30-201-95. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных ли-

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	12/16-ППТ	лист
							2

нии в юрдах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

7. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-03.

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 Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 197).

11. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 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. 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 25.09. 2007 г. № 74) С изменениями и дополнениями от: 25.04.2014 г.

Положение о размещении объектов капитального строительства

В соответствии с генеральным планом и по анализам состояния территории можно констатировать следующее:

Граница планируемой территории включает несколько земельных участков с разным функциональным назначением, основную площадь составляют земельные участки, используемые под многоквартирные жилые дома, также земельные участки под торговый центр и административное здание, под котельную и индивидуальные гаражи для собственников жилых квартир.

Площадь рассматриваемой территории ориентировочно составляет 3,5 га, из них:

0,85 га – площадь участка для размещения многоквартирной жилой застройки;

0,61 га – площадь участка для размещения торгового комплекса;

0,25 га – площадь участка для размещения административного здания;

0,32 га – площадь участка для размещения котельной;

0,61 га – площадь участка для размещения гаражей;

0,86 га – площадь участка под проездами, тротуарами, озеленением.

Интв. №подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	12/16-ППТ	лист
							3

Градостроительное зонирование территории принято в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова. Рассматриваемая территория относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1.

Рассматриваемая территория расположена в санитарно-защитной зоне от существующих предприятий. Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в разделе 5 «Режим территории санитарно-защитной зоны»:

5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5.2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5.3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих поваховому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Ивн. №подл.	Взам. инв. №
	Подп. И дата

						12/16-ППТ	лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

5.4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

5.5. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

5.6. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Жилая застройка расположена в санитарно-защитной зоне, что является недопустимым согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Также в территориальной зоне О-1 одноэтажные двухквартирные дома не предусмотрены видами разрешенного использования земельного участка, поэтому предлагается разместить объекты, которые допустимо размещать в санитарно-защитной зоне (объекты федерального и регионального значения не предусматриваются проектом планировки):

1. На данных земельных участках возможно разместить здания:
 - основного вида разрешенного использования с кодом вида 3.8 «Общественное управление», 3.9 «Обеспечение научной деятельности», 4.1 «Деловое управление», 4.2 «Объекты торговли», 4.4 «Магазины», 4.5 «Банковская и страховая деятельность», 4.6 «Общественное питание», 4.8 «Развлечения», 4.10 «Выставочная ярмарочная деятельность», 5.1 «Спорт», 8.3 «Обеспечение внутреннего правопорядка»;
 - условно разрешенного вида использования с кодом вида 3.2 «Социальное обслуживание», 3.3 «Бытовое обслуживание», 3.6 «Культурное развитие», 3.7 «Религиозное использование», 3.9.1 «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях», 4.3 «Рынки», 4.9 «Обслуживание автотранспорта», 4.9.1 «Объекты придорожного сервиса».

С этой целью земельные участки с площадью 0,85 га (жилые объекты) предлагается объединить в один, где разместится здание из вышеперечисленных объектов (ЗУ:2).

Инва. №подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	12/16-ППТ	лист
							5

2. Также планируется сформировать участок для строительства объекта с кодом вида 4.9.1 «Объекты придорожного сервиса» (ЗУ:1) – 1-я очередь освоения
3. Ко 2-й очереди освоения относится земельный участок для организации гаражного хранения.
4. Существующую детскую игровую площадку планируется разместить на ранее сформированных земельных участках, где в настоящее время размещается жилой фонд. Местоположение площадки определить общим собранием собственников жилья.

При этом данный вид объектов относится по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» к **V классу, санитарно-защитная зона которых составляет 50 м:**

1. Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ).

2. Автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3-х топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы).

3. Мойка автомобилей до двух постов.

4. Автомобильные газонаполнительные компрессорные станции с компрессорами внутри помещения или внутри контейнеров с количеством заправок не более 500 автомобилей/сутки, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы).

5. Автомобильные газозаправочные станции, предназначенные только для заправки транспортных средств сжиженным углеводородным газом, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы)."

3. На земельном участке с кад. № 37:24:010324:142 предлагается разместить торговый центр (код вида 4.2).

4. Также в данном проекте учтено возможная организация гаражного кооператива на месте существующих гаражных боксов.

Интв.№подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	12/16-ППТ	лист
							6

**Основные технико-экономические показатели
проекта планировки**

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Всего по факту	Нормируемый показатель
1	Территория в границах проекта	га	3,5	
2	Площадь застройки	га	0,34	
3	Площадь озеленения	га	1,37 (39%)	не менее 15% по ПЗиЗ
4	Площадь покрытий	га	1,79	
5	Расчетные показатели			
	-коэффициент застройки		0,1	не более 1,0
	-коэффициент плотности застройки		0,2	не более 3,0
	-интенсивность использования территории		10	не менее 15

Показатели ТЭП приняты согласно с разделом 6 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

Вывод. Данный квартал имеет низкую плотность застройки, поэтому необходимо увеличить количество капитальных строений на данной территории. Площадь озеленения составляет достаточный коэффициент (выше минимального показателя).

Проектом планировки территории предлагается:

- для создания градостроительного акцента и формирование угла на пересечении ул. Лежневской и пр. Текстильщиков разместить здание не ниже 3 этажей;
- объединить земельные участки под жилыми объектами с целью строительства здания, возможного к размещению в санитарно-защитной зоне промпредприятий;
- организация земельного участка для строительства объекта придорожного сервиса;
- возможная организация гаражного кооператива.

Инва.№подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	12/16-ППТ	лист 7
------	--------	------	------	-------	------	------------------	-----------

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Данная территория относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1. Параметры застройки в границах рассматриваемой территории приняты в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова.

Предполагаемые здания на земельном участке с кадастровым номером 37:24:010324:142 и земельном участке ЗУ:2 должны быть не менее 3-х этажей для формирования архитектурно-градостроительного облика.

Положение о характеристиках развития территории

Проектом планировки разработана схема торгового центра на отведенном участке под торговый комплекс, объединены участки жилого фонда под объект, возможный к размещению в санитарно-защитной зоне от промпредприятий, размещен объект придорожного сервиса.

При анализе данной территории проектным решением предлагается:

- Планирование наиболее рационального использования пустующего земельного участка под торговый центр с парковками (код вида 4.2);
- Строительство объекта, возможного к размещению в санитарно-защитной зоне от промпредприятий;
- Размещение объекта придорожного сервиса (код вида 4.9.1) – 1-я очередь освоения;
- 2-я очередь освоения территории – организация гаражного хранения.

Размещение объектов придорожного сервиса обусловлено тем, что данная территория примыкает непосредственно к магистральной дороге регулируемого движения. Улица Лежневская является основной городской магистралью, идущей из центра города в южном направлении на Москву.

Улица Лежневская, является выходом на федеральную дорогу на Владимир и далее на Москву. Кроме того, данное направление связывает город с аэропортом.

При разработке проекта планировки учтены нормативные разрывы от строений, зеленых насаждений, санитарные нормы по размещению парковочных мест, нормы по обеспечению инсоляции, 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 и оптимальной высотой при-

Инв. №подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №								
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

вязки здания. Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности, на территории котельной предусмотрен дренажный колодец.

Капитальных строений коммунально-бытового назначения не предусматривается.

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания

Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания территории.

Для обеспечения объектами обслуживания на территории предусматривается размещение торгового центра (код вида 4.2) и объектов, возможных к размещению в санитарно-защитной зоне.

Характеристики планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается размещение открытых стоянок автотранспорта не менее чем на 44 и 32 машино-места.

Также планируется строительство объекта придорожного сервиса (код вида 4.9.1) – 1-я очередь освоения земельного участка, затем предлагается 2-я очередь освоения - организация гаражного хранения автомобилей.

Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническими потенциалом, так как находится в центре уже сложившегося квартала с полным инженерным обеспечением. По улице Лежневской и проспекту Текстильщиков проходят необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация. Проектом предусмотрено подключение объектов к существующим сетям.

Для возможности размещения торгового комплекса на территории проекта планировки необходим перенос некоторых инженерных сетей, таких как сети электроснабжения, газопровод и сети водопровода.

Перед началом строительных работ необходимо демонтировать недействующие и запланированные для переноса сети в количестве:

Инва.№подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

недействующие сети водопровода — 117,0м;

переносимые сети газопровода — 67,1м;

сети электропередачи — 93,0м;

затем восстановить запланированные для переноса сети в необходимом количестве.

В пределах проектируемой территории торгового комплекса предусмотрен ряд мероприятий по инженерно-техническому обеспечению. Поверхностные воды отводятся по спланированной территории.

- Для системы водопотребления предусмотрено подключение к существующим сетям водоснабжения.

- Электроснабжение территории предусмотрено от трансформаторной подстанции с подключением к существующим сетям электроснабжения.

- Газоснабжение предусмотрено также к городским сетям газоснабжения.

Вновь возводимое инженерное обеспечение территории образует охранную зону, объединяющую в себе территорию с необходимыми отступами от сетей водоснабжения – 5 метров, канализации – 3 метра, электрических сетей – 1 метр, газопровода низкого давления – 2 метра.

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 Иванова.

Проектом планировки территории предлагается:

- создание градостроительного акцента и формирование угла на пересечении ул. Лежневской и пр. Текстильщиков разместить здание не ниже 3 этажей;

- объединение земельных участков под жилыми объектами с целью строительства здания, возможного к размещению в санитарно-защитной зоне промпредприятий;

- организация земельного участка для строительства объекта природоохранного сервиса- 1-я очередь освоения;

- организация гаражного хранения автомобилей – 2-я очередь освоения.

Интв.№подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------