

Состав проекта планировки территории

Том I – Проект планировки. Основная часть проекта планировки территории.

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий.
- Чертежи планировки территории:
 1. Чертеж красных линий, М 1:2000;
 2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000;
 3. Схема инженерных сетей и сооружений, М 1:2000.

Том II – Проект планировки. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

- Пояснительная записка.
- Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме:
 1. Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:2000;
 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000;
 3. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:2000;
 4. Схема ограничений градостроительной деятельности, схема функционального зонирования, М 1:2000;
 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000.

Электронная версия проекта

- CD – диск

Приложения:

1. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
2. Письмо Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области от 01.02.2013 г. №01-11-270.
3. Техническое задание, выданного Управлением архитектуры и

							-ППТ.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб	Петрова					Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО «Мир Проектов»		

градостроительства Администрации города Иванова от 15.06.2012.

4. Постановление Администрации города Иванова о подготовке документации по планировке территории от 23.08.2011г. №1666.

Технические решения, принятые в проекте планировки территории, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей.

ГАП

Н.В. Петрова

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Введение.

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицей Старокурьяновской, переулками 2-м Беляницким, 1-м Курьяновским, улицей 3-й Курьяновской, переулком 3-м Курьяновским, улицами 1-й Новой, Березовой, тупиком Курьяновским, разработан ООО «Мир Проектов» на основании постановления Администрации города Иванова о подготовке документации по планировке территории от 23.08.2011 №1666; технического задания, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова от 15.06.2012, с учетом генерального плана, а так же правил землепользования и застройки г. Иванова.

Основными задачами проекта являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;*
- выделение элементов планировочной структуры;*
- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;*
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;*
- оценка возможности пересмотра красных линий на планируемой территории.*

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:

- Градостроительный кодекс №190-ФЗ.*
- Земельный кодекс №136-ФЗ.*
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».*
- Генеральный план города Иванова, утвержденный Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323.*
- Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694.*
- Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п.*
- Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города*

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Иванова».

- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 29.10.02 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации».
- Нормативно-правовые акты РФ и Ивановской области.
- СНиП 2.01.01-82 «Климатология и геофизика».
- «Правила охраны поверхностных вод (типовые положения)».
- Санитарные нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г.).
- Водный кодекс РФ №74-ФЗ от 03.06.2006.

Положения о размещении объектов капитального строительства.

В соответствии с генеральным планом и по итогам анализа состояния территории можно констатировать следующее. Граница планируемой территории включает полностью кадастровые кварталы №37:24:040405, 37:24:040404, 37:24:040406.

Площадь рассматриваемой территории составляет 21,74га, из них:

9,63 га - площадь участка индивидуальной жилой застройки;

7,29 га - площадь участка малоэтажной жилой застройки;

4,82 га - территории общего пользования, занятая дорогами, проездами, тротуарами.

Внутри планируемой территории имеется участок свободный от застройки, который возможен для размещения объекта капитального строительства. Таким образом дальнейшее развитие данного участка должно вестись в соответствии с функциональным зонированием рассматриваемой территории.

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки города Иванова. Часть данной территории относится к жилой зоне индивидуальной жилой застройки, а именно – зоне Ж-1 (зона индивидуальной жилой застройки. Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной застройки) и часть к жилой зоне малоэтажной жилой застройки - Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами. Зона Ж-2 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением блокированных жилых домов с участками и многоквартирных жилых домов. В соответствии с материалами Генерального плана города Иванова,

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

территория под размещение продовольственных и хозяйственных магазинов (площадью не более 400 кв. м) входит в зону жилой застройки, что соответствует функциональному зонированию и режиму использования данной территории.

Положения о характеристиках планируемого развития территории.

Рассматриваемая территория по функциональному использованию относится к жилым зонам. В настоящее время рассматриваемая территория представлена следующими зонами:

1. Зона индивидуальной жилой застройки. Ж-1.
2. Зона малоэтажной жилой застройки. Ж-2.
3. Территория общего пользования. ТР-2. Дороги, улицы, площади.

Градостроительный регламент.

1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки садового типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной застройки.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- жилые дома блокированной застройки;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- огороды, без права возведения сооружений и капитальных построек;
- общеобразовательные учебные заведения;
- аптеки;
- почтовые отделения, отделения связи.
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (на 1 - 3 машины), не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности;
- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- выгребные ямы, очистные сооружения;
- встроенно-пристроенные помещения для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Условно разрешенные виды использования:

- продовольственные и хозяйственные магазины общей площадью не более 400 кв. м;
- автомойки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- культовые сооружения;
- административные здания;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- предприятия общественного питания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- спортзалы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- временные приемные пункты объектов бытового обслуживания;
- временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства на одну квартиру - 0,04 га; максимальная - 0,12 га (не распространяется на ранее отведенные земельные участки).

2. Максимальная площадь земельного участка для огородничества - 0,039 га.

3. Этажность жилых и общественных зданий - не выше 3-х этажей.

4. Коэффициент застройки земельного участка - не более 60% от его площади.

5. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 20% от его площади.

6. Максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы - не более 5% от площади земельного участка.

7. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 5 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м. В кварталах существующей усадебной застройки отступ от красной линии допускается принимать по сложившейся линии застройки.

8. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных строений - 1 м (при высоте гаражей и хозяйственных строений не более 3-х метров); выгребных ям и надворных туалетов - 5 м; строений для содержания мелких домашних животных и птицы - 10 м; открытой парковки - 1 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами и нормативами градостроительного проектирования;

- строительство ограждений капитального характера по границе смежных земельных участков допускается по взаимному согласию

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- индивидуальные резервуары для хранения воды;
 - индивидуальные бани;
 - помещения для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
 - парковки для личного автотранспорта.
- Условно разрешенные виды использования:
- интернаты для престарелых, инвалидов, дома ребенка, приюты;
 - спортзалы;
 - культовые сооружения;
 - административные здания;
 - отдельно стоящие предприятия общественного питания, бытового обслуживания, продовольственные и хозяйственные магазины (площадью не более 400 кв. м);
 - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (не оказывающие влияния на окружающую среду);
 - пекарни;
 - гостиницы;
 - бани;
 - гаражи боксового типа, не являющиеся объектами недвижимости из сборно-разборных железобетонных конструкций;
 - многоуровневые паркинги;
 - автомойки;
 - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 - временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
 - временные приемные пункты объектов бытового обслуживания.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилых домов блокированной застройки с участками - 0,04 га на одну квартиру.
 2. Этажность жилых и общественных зданий - не выше 4-х этажей.
 3. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.
 4. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.
 5. Максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).
 6. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 6 м, красных линий жилых улиц - не менее 3 м. В кварталах существующей усадебной застройки отступ от красной линии допускается принимать по сложившейся линии застройки.
 7. Минимальные расстояния от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей и хозяйственных строений высотой не более трех метров - 1 м; выгребных ям и надворных туалетов - 5 м; открытой парковки - 1 м;
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

границах проектируемой территории.

2. Сохранение 1-2 этажной жилой застройки, без изменений существующих кадастровых границ земельных участков.
3. Корректировка транспортной схемы с учетом решений генерального плана города Иванова.
4. Планирование наиболее рационального использования выявленного земельного участка.

Проектом планировки предусматривается размещение магазина (площадью не более 400 кв. м). При разработке проекта планировки учтены нормативные разрывы от строений до красных линий, зеленых насаждений, транспортных развязок, а также требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом, имеются: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение. При необходимости возможно развитие существующих сетей на вновь застраиваемых участках.

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- объектов федерального и регионального значения.

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		