

Содержание

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	2
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....</i>	3
<i>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</i>	3
2.1 Объекты жилого назначения	3
2.2 Объекты производственного назначения	4
2.3 Объекты общественно-делового назначения	4
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры	4
2.6.1 Водоснабжение	4
2.6.2 Канализация	4
2.6.3 Теплоснабжение	5
2.6.4 Электроснабжение	5
2.6.5. Газоснабжение	5
2.6.6. Связь	6
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры	6
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения	7
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	7
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	7
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	8
3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО	8
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8

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, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляется характеристика 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 (утв. Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694) (далее – правила землепользования и застройки) территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (код зоны – Ж 3). Назначение территориальной зоны – для застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона рекреационно-ландшафтных территорий (код зоны – Р-3). Назначение территориальной зоны – для зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха;
- коммунально-складская зона (П-2);
- зона озеленения специального назначения (П 3).

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

- многоквартирные жилые дома с встроенными объектами обслуживания;
- объект начального общего и среднего (полного) общего образования (школа);
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- объекты автомобильного транспорта;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации;
- зоны зеленых насаждений общего пользования;

С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусмотрено следующее развитие территории проектирования – застройка многоэтажными жилыми домами, кроме того, предложено на перспективу строительство общеобразовательной школы на 350 учащихся.

В соответствии с информацией, полученной из Единого государственного реестра недвижимости, в границах территории проектирования сформирован кадастровый квартал 37:24:030618. Общая площадь проектирования составляет 16,56 га.

Проектом планировки территории предлагается выделение 4-х элементов планировочной структуры - кварталы, что нашло отображение в графической части материалов основной части проекта планировки. В части определения размеров между красными линиями были приняты расстояния, определенные Правилами землепользования и застройки в соответствии с назначением элементов планировочной структуры и их обслуживания, что повлекло незначительную корректировку установленных красных линий. По назначению 1 и 2 кварталы относятся к жилой зоне, их общая площадь составляет 7,2 га. Третий квартал формирует общественно-деловую зону в части объектов образования и составляет 3,4 га. Четвертый квартал формирует зону общественно-делового и коммерческого назначения и составляет 1,1 га.

Интенсивность использования территории проектирования характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории. В результате реализации планировочных решений плотность застройки проектируемой территории выросла с 17% до 46%.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *многоквартирные жилые дома, в том числе:*

- этажность: 5;
- количество: 5 объектов;
- площадь застройки: 541 м²;
- общая площадь: 19459 м².
- этажность: 8;
- количество: 3 объекта;
- площадь застройки: 2633 м²;
- общая площадь: 9746 м².

2.2 Объекты производственного назначения

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

2.3 Объекты общественно-делового назначения

Проектом планировки предусмотрена возможность размещения дополнительных объектов общественно-делового назначения (объекты торгового назначения) в проектируемых жилых домах на 2366 м² торговой площади.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагается общеобразовательная школа:

- этажность: 2-3,
- мощность: 350 учащихся.

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение:

- Крытой автопарковки на 167 машиномест.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

С учётом перспектив развития рассматриваемой территории проектом предусмотрено к строительству 1,44 км сетей водоснабжения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

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).

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории на расчётный срок составит 420 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

2.6.2 Канализация

С учётом перспектив развития рассматриваемой территории проектом предусмотрено к строительству 0,53 км самотечных сетей водоотведения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям на расчётный срок составит 353 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

Протяженность проектируемых сетей ливневой канализации в границах рассматриваемой территории на расчётный срок составит 1,28 км.

2.6.3 Теплоснабжение

Системой теплоснабжения, планируемые к строительству здания предусматривается обеспечить посредством строительства 2 км сетей теплоснабжения в двухтрубном исполнении (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Для обеспечения горячего водоснабжения в зданиях рекомендуется установить ИТП с установкой пластинчатых теплообменников (подогревателей).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 4,1602 Гкал/час (12975 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

2.6.4 Электроснабжение

По степени надежности система электроснабжения большинства потребителей относится к третьей категории. Планируемая к размещению школа, а также действующий детский сад по требуемой надежности электроснабжения относится ко второй категории.

Подключение проектируемой трансформаторной подстанции предусмотрено от существующих фидеров 6кВ, по средствам строительства кабельных линий электропередачи номиналом 6 кВ от ТП 236 и ТП 246.

Мощность ТП принята по укрупненным расчётам с мощностью трансформаторов 630 кВА с учётом уличного освещения и перспективных нагрузок.

Проектом с учётом перспектив развития территории предусмотрена прокладка кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ от проектной трансформаторной подстанции, а также существующих ТП общей протяженностью 1,19 км.

Общая протяженность проектных кабельных линий электропередачи 6 кВ на проектируемой территории составит 0,35 км.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Суммарное электропотребление по планировочной территории на расчётный срок составит 0,778 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования, после определения всех параметров зданий и потребителей.

2.6.5. Газоснабжение

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых и существующих абонентов.

Использование газа предусматривается для пищевого приготовления.

Расход газа проектируемой территории на пищевое приготовление ориентировочно составит 62 м³/час (111600 м³/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки проектной документации по газоснабжению.

Для обеспечения территории централизованной системой газоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью 1,2 км.

2.6.6. Связь

Для обеспечения планируемой к размещению застройки услугами высокоскоростного интернета и связи предусматривается строительство кабельной канализации связи общей протяжённостью 0,2 км подключенной к существующей кабельной канализации связи.

Количество телефонных номеров принято из расчёта 350 номеров на 1000 жителей и составит на расчётный срок 390 номеров (точное количество абонентов необходимо уточнить опросным методом).

2.6 Объекты транспортной инфраструктуры

№ №	Наименование улиц	Категория улиц	Протяжённость улиц, м	Ширина полосы движения, м	Количество полос движения (суммарно в двух направлениях)	Ширина пешеходной части тротуара, м	Ширина улицы в красных линиях, м
Новое строительство или реконструкция улично-дорожной сети							
1.	улица 12-й проезд	Улицы и дороги местного значения, улицы в жилой застройке	115	3	2	2	20
2.	улица 13-й проезд	Улицы и дороги местного значения, улицы в жилой застройке	146	3	2	2	20
3.	улица 8-я Меланжевая	Улицы и дороги местного значения, улицы в жилой застройке	610	3	2	2	20
4.	улица 14-й проезд	Магистральная улица общегородского значения регулируемо	150	4	2	1,5	30

№ №	Наименование улиц	Категория улиц	Протяженность улиц, м	Ширина полосы движения, м	Количество полос движения (суммарно в двух направлениях)	Ширина пешеходной части тротуара, м	Ширина улицы в красных линиях, м
		го движения					

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, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

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 территории проектирования предусматривается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры – линейные объекты капитального строительства (транспортные связи и инженерные сети), в связи с чем проектом планировки территории предусмотрена зона планируемого размещения объектов местного значения, площадь которой составляет 8,2 га. Данная зона проходит параллельно существующей улично-дорожной сети: ул. 6-я Меланжевая, 8-я Меланжевая, ул. 11-й проезд, ул. 12-й проезд, ул. 13-й проезд.

Также на рассматриваемой территории предлагается размещение объекта местного значения социальной сферы начального общего и среднего (полного) общего образования – школа на 350 учащихся. Площадь данной зоны составляет 1,7 га, расположена в непосредственной близости с участком объекта местного значения – детским садом по улице 13-й Проезд.

Таким образом, зона планируемого размещения объектов местного значения суммарно составляет 9,9 га.

Плотность застройки- тыс.м²/га- 3,13.

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

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения. Размещаемый объект местного значения повышает уровень обеспеченности территории микрорайона объектами социальной инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

Фактические показатели обеспеченности микрорайона объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды. На основе анализа социальной сферы населенного пункта и определения социального стандарта минимально требуемого состава объектов обслуживания, проектом планировки к размещению предложена общеобразовательная школа на 350 учащихся, что дает возможность детям возрастной группы 7-18 лет проектируемой и близлежащей территории получать образование в радиусе пешеходной доступности 500 м (согласно Местных нормативов градостроительного проектирования).

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

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением общеобразовательного учреждения и комплекса инженерно транспортных сетей и объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям и позволяет обеспечить потребности населения.

3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Номер объекта в экспликации	Наименование объекта	Этап строительства
1	10	Многоквартирный жилой дом	3
2	11	Многоквартирный жилой дом	1
3	13	Крытая автопарковка	3
4	15	Многоквартирный жилой дом	2
5	16	Многоквартирный жилой дом	3
6	18	Школа	2
7	19	Объект инженерной инфраструктуры	1
8	21	Многоквартирный жилой дом	1
9	22	Парковка	2
10	-	улица 12-й проезд	1
11	-	улица 13-й проезд	1
12	-	улица 6-я Меланжевая	1

Первым этапом предлагается реконструкция улицы 12-й проезд, улица 6-я Меланжевая, части улицы 13-й проезд и строительство продолжения улицы 13-й проезд. Параллельно со строительством автомобильной сети предлагается строительство инженерного объекта, и двух многоквартирных домов.

Вторым этапом предлагается строительство школы, административного здания и одного многоквартирного жилого дома.

Завершающем третьим этапом предлагается строительство трех многоквартирных жилых домов.