

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Лист
	ТОМ I. Основная часть:	
1	Положения: -о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки); -о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания; -о характеристиках инженерно-технического обеспечения	
2	Графическая часть:	
	- Чертеж планировки территории М 1:1000	1
	- Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	2
	ТОМ II. Материалы по обоснованию:	
1	Пояснительная записка	
2	Графическая часть:	
	- Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:20000	1
	- Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	2
	- Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000	3
	- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	4
	- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	5

						№ 16(1416)/16	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		3

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта.....	3
Содержание.....	4
Введение.....	5
Архитектурно-планировочная организации территории.....	5
Координаты красных линий	5
Организация территории.....	5
Положения о характеристиках планируемого развития территории.....	6
Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	6
Положение о характеристиках планируемого развития планируемой территории.....	6
Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории.....	7
Характеристики развития системы социального обслуживания.....	7
Характеристики развития системы транспортного обслуживания.....	7
Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения.....	8
Перечень используемой нормативной правовой базы	9

						№ 16(1416)/16	Лист
							4
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

1. Введение

Проект планировки территории разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 19.09.2016 №1720 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Фрунзе, 8-й Минеевской, Киевской, 7-й Минеевской в городе Иванове» и в соответствии с техническим заданием на проектирование, выданным Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова №12-01-33-1212 от 17.10.2016г.

Цель проекта: Выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения (для размещения объектов обслуживания жилой застройки).

2. Архитектурно-планировочная организация территории

2.1. Координаты красных линий

Планируемая территория образована красными линиями в соответствии с утвержденным проектом красных линий на территории города Иванова (см. лист 2 графических материалов).

Табл.1

№ точки	Координаты		Особые отметки (точки определения)
	X	Y	
1	5400,91	-544,88	Погрешность: 0.10
2	5391,31	-491,90	
3	5235,67	-474,40	
4	5229,34	-521,06	

2.2. Организация территории

На планируемой территории можно выделить элемент планировочной структуры - группа жилой застройки – ограниченной красными линиями. Ориентировочная площадь планируемой территории – 1,57 га. Площадь группы жилой застройки в красных линиях 0,8 га.

Элемент планировочной структуры расположен в территориальной зоне Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами, которая предназначена для формирования индивидуального жилищного строительства. Поэтому в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры большая часть земельных участков имеет вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства и два земельных участка предназначены для обслуживания жилой застройки, что не противоречит требованиям Правил землепользования и застройки города Иванова [11].

Большая часть планируемой территории, как элемента планировочной структуры, образована в виде части квартала сформированными земельными участками. Проектом планировки территории не предусматривается образование новых земельных участков.

						№ 16(1416)/16	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		5

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории

3.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

На рассматриваемой территории, ограниченной улицами Фрунзе, 8-й Минеевской, Киевской, 7-й Минеевской, объекты капитального строительства федерального и регионального и местного значения отсутствуют.

3.2. Положения о характеристиках планируемого развития планируемой территории

Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение)

Архитектурно-планировочное решение основано на положениях Генерального плана города Иванова.

Основными внешними факторами, определяющими планировочную структуру территории, являются: наличие существующей индивидуальной жилой застройки и соседство с объектами смежных территорий.

Красная линия планируемой территории, проходящая по улице Фрунзе, отделяет группу жилой застройки от территории общего пользования, предназначенной для обслуживания магистральной улицы Фрунзе общегородского значения.

При анализе смежных территорий, на которых выстроены объекты капитального строительства, в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки города Иванова [11] и проекта красных линий на территории города Иванова [12], можно отметить, что объекты (здания) по улице Фрунзе расположены вдоль красной линии без отступа от нее. Линия регулирования застройки выстраивается за счет визуальной связи между существующими объектами по улице Фрунзе д.66 (торговый центр) и д.90 (автосалон). См схему формирования линии регулирования застройки (лист 2 графических материалов.)

С целью формирования единой линии застройки проектом предусматривается установить линию регулирования застройки с возможностью размещения объектов капитального строительства без отступа от красной линии по улице Фрунзе.

По улицам 7-я Минеевская, Киевская и 8-я Минеевская линии регулирования застройки принимаются в соответствии с требованиями статьи 28 части 12 Правил землепользования и застройки города Иванова – 3м от красной линии.

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 2

Таблица 2

№п/п	Территория	Единицы измерения	Показатель по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории в границах планируемой территории	га	1,57	
2	Группа жилой застройки (в красных линиях)	га	0,8	
3	Территория общего пользования в границах планируемой территории	га	0,77	
4	Коэффициент застройки		0,14	0,2

5	Коэффициент плотности застройки		0,22	0,4
6	Население квартала	чел.	46*	-
7	Плотность населения	чел./га	57	-
8	Процент озеленения группы жилой застройки	%	39	25

*Население планируемой территории принято из расчета общего количества индивидуальных жилых домов в соответствии с п.8.3.2 [9]

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

3.3.1. Характеристики развития системы социального обслуживания

Проектируемый квартал обеспечен объектами социального и культурного обслуживания населения.

Основные объекты обслуживания для населения проектируемой территории находятся в максимально допустимом радиусе доступности:

№п/п	Наименование объекта	Радиус доступности, м фактический	Максимально допустимый радиус доступности, м Нормируемый (табл. 6.2.2 [9])	Примечания
1	детский сад №183	600	500	См. вывод
2	школа №11	350	500	
3	Поликлиника РЖД	1000	1000	
4	аптека, магазин	180	800	
5	почтовое отделение	600	800	
6	стадион «Спартак»	1000	800	См вывод

Вывод: Фактический радиус доступности для жителей планируемой территории до детского сада и стадиона превышает максимально допустимый, но в связи с тем, что планируемая территория максимально занята объектами индивидуального жилищного строительства и участками для обслуживания жилой застройки, строительство дополнительных объектов детского дошкольного образования и спортивно-досуговых комплексов не предусматривается.

3.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом города Иванова, разработанным Российским научно-исследовательским проектным институтом Урбанистики (РосНИПИУ), г.Санкт-Петербург в 2006г., а также последующих корректировок генерального плана.

Улица Фрунзе – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – осуществляет транспортную связь между жилыми, производственными зонами и центром городского округа; выходы на магистральные улицы и дороги и

						№ 16(1416)/16	Лист
							7
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

внешние автомобильные дороги. Выезды с улицы Фрунзе на улицы и дороги в одном уровне.

Улицы 7-я Минеевская, Киевская, 8-я Минеевская – улицы в жилой застройке пешеходно-транспортные - осуществляют транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходную связи на планируемой территории, выезды и выходы на магистральные улицы и дороги регулируемого движения.

Проектом планировки предусматривается благоустройство прилегающей к улице Фрунзе территории общего пользования с устройством пешеходных тротуаров и газонов. Территорию благоустройства возможно использовать для перспективной прокладки подземных коммуникаций (магистральных сетей). Профиль улицы см. Схема организации улично-дорожной сети.

В границах планируемой территории имеется достаточное количество парковочных мест (гостевые парковки), которые размещаются на территориях общего пользования для обслуживания магистральной улицы Фрунзе и жилых улиц Киевской, 7-й и 8-й Минеевской, а также на участках, предназначенных для размещения в зоне обслуживания жилой застройки объектов капитального строительства.

Количество парковочных мест принято в соответствии с п. 5.5.9 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова и составляет 40 парковочных мест (из расчета 24 места на 100 работающих).

Автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей расположены в радиусе доступности рассматриваемой территории.

3.3.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, в данном районе, предполагается строительство магистральных сетей водоснабжения и водоотведения по улицам Фрунзе и 7-ая Минеевская.

Существующая застройка планируемой территории индивидуальными жилыми домами использует местные канализационные выгребы. Децентрализованные системы водоотведения (канализации) допустимы в связи со значительным удалением от действующих основных городских канализационных сетей [9].

Для обеспечения надежной работы существующих инженерных сетей предусматривается перекладка изношенных участков водопровода, бытовой канализации, теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения с устройством стальных футляров при пересечении с проезжей частью улицы для исключения необходимости вскрытия дороги при возможных аварийных ситуациях.

Предусмотрено подключение к ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод с проектируемого участка.

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 в целях реализации Генерального плана города Иванова и Правил землепользования и застройки города Иванова.

						№ 16(1416)/16	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

4. Перечень используемой нормативной правовой базы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 22.07.2009 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
7. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 №82-ОЗ.
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 городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.06.2016 №197).
11. Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 25.02.2008 №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. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

						№ 16(1416)/16	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

