

**Проект внесения изменений в документацию по  
планировке территории, ограниченной улицами  
Кудряшова, Генерала Хлебникова, Шубиных в г.  
Иваново, утвержденную постановлением  
Главы города Иванова от 30.03.2007 № 870**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о  
характеристиках объектов капитального строительства  
Положения об очередности планируемого развития территории

## СОСТАВ ПРОЕКТА

| №                                       | Наименование  | Шифр                          | Масштаб  |
|---|---|-------------------------------|----------|
| <b>Проект планировки территории</b>     |   |                               |          |
| <i>Основная часть проекта</i>           |   |                               |          |
| 1                                       | Чертеж планировки территории  | А-43.1006-19 ППТ.ОЧП-1        | 1:1 000  |
| 2                                       | Текстовая часть   |                               |          |
|   | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства   | Том I<br>А-43.1006-19 ППТ.П   |          |
|   | Положения об очередности планируемого развития территории   | Том I<br>А-43.1006-19 ППТ.П   |          |
| <i>Материалы по обоснованию проекта</i> |   |                               |          |
| 3                                       | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры   | А-43.1006-19 ППТ.МОП-1        | 1:10 000 |
| 4                                       | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети  | А-43.1006-19 ППТ.МОП-2        | 1:1 000  |
| 5                                       | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории  | А-43.1006-19 ППТ.МОП-3        | 1:1 000  |
| 6                                       | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. | А-43.1006-19 ППТ.МОП-4        | 1:1 000  |
| 7                                       | Вариант планировочного решения застройки территории   | А-43.1006-19 ППТ.МОП-5        | 1:1 000  |
| 8                                       | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории  | А-43.1006-19 ППТ.МОП-6        | 1:1 000  |
|   | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:   |                               |          |
| 9                                       | Схема инженерного обеспечения территории  | А-43.1006-19 ППТ.МОП-7        | 1:1 000  |
| 10                                      | Текстовая часть   | Том II<br>А-43.1006-19 ППТ.ТЧ |          |
| 11                                      | Результаты инженерных изысканий   | Том III<br>А-43.1006-19 РИЗ   |          |
| <b>Проект межевания территории</b>      |   |                               |          |
| <i>Основная часть проекта</i>           |   |                               |          |
| 12                                      | Текстовая часть   | Том IV<br>А-43.1006-19 ПМТ.ТЧ |          |
| 13                                      | Чертеж межевания территории   | А-43.1006-19 ПМТ.ОЧП          | 1:1 000  |
| <i>Материалы по обоснованию проекта</i> |   |                               |          |
| 14                                      | Чертеж по обоснованию межевания территории  | А-43.1006-19 ПМТ.МОП          | 1:1 000  |

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |  |
|---|--|
| ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....  | 4                                      |
| 1. Характеристики планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории .....  | 4                                      |
| 2. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства.....   | 4                                      |
| 2.1 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения..... | 4                                      |
| 2.2 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов социальной инфраструктуры .....  | 4                                      |
| 2.3 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.....   | 5                                      |
| 2.4. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры .....   | 5                                      |
| 2.4.1 Водоснабжение .....   | 5                                      |
| 2.4.2 Водоотведение .....   | 5                                      |
| 2.4.3 Теплоснабжение .....  | 5                                      |
| 2.4.4 Газоснабжение .....   | 6                                      |
| 2.4.5 Электроснабжение .....  | 6                                      |
| 2.4.6 Сети связи .....  | 6                                      |
| 2.4.7 Дождевая канализация .....  | 6                                      |
| 2.4.8 Инженерная подготовка территории .....  | 6                                      |
| 2.4.9 Санитарная очистка .....  | 6                                      |
| ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....  | 6                                      |
| Чертеж планировки территории .....  | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |

# ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## 1. Характеристики планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение многоквартирных жилых домов с земельными участками, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Застройка на рассматриваемой территории сложилась. Сформирован микрорайон жилой застройки, в границах которого возможно следующее развитие:

- завершение строительства объекта социальной инфраструктуры (объекта медицинского назначения);
- завершение формирования объектов транспортной инфраструктуры: улично-дорожной сети на территории микрорайона, организация мест хранения автомобилей, принадлежащих гражданам;
- строительство объектов капитального строительства на свободных земельных участках, а также земельных участках, занятых объектами незавершенного строительства, виды разрешенного использования, которых соответствуют градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны;
- завершение формирования самостоятельного элемента планировочной структуры – сквера в центре микрорайона для жителей данного микрорайона.

Строительство жилья в границах планируемой территории не предполагается.

С учетом планируемого развития территории в границах квартала установлены следующие параметры застройки:

Коэффициент застройки - 0,19;

Коэффициент плотности застройки – 1,12;

Плотность населения – 357 чел./га.

Установленные параметры застройки соответствуют требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки в границах отдельных земельных участков (на которых предполагается развитие территории) принимать в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки города Иванова.

Учитывая количество зарегистрированных жителей, численность населения микрорайона составляет 7 774 человек.

Существующий жилой фонд на рассматриваемой территории - 174968м<sup>2</sup> общей площади квартир.

Учитывая общую площадь существующих объектов капитального строительства 179 957м<sup>2</sup> и 5 265м<sup>2</sup>, предельную площадь планируемых объектов капитального строительства 16 900 м<sup>2</sup>, общая площадь объектов капитального строительства составит 202 122 м<sup>2</sup>.

## 2. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства

### 2.1 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 1

| № по эксп. | Наименование   | Этаж-ность | Пл.застройки, м <sup>2</sup> | Общая пл., м <sup>2</sup> | Мощность   |
|------------|--|------------|------------------------------|---------------------------|------------|
| 27         | Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования: | От 2 до 6  | Мин.: 1535<br>Макс: 5371     | Мин.: 2456<br>Макс: 25781 | по расчету |
|            | - гостиничное обслуживание   |            |                              |                           |            |
|            | - деловое управление   |            |                              |                           |            |
|            | - развлечения  |            |                              |                           |            |
|            | - хранение автотранспорта (стоянка автомобилей многоуровневая открытого либо закрытого типа) * |            |                              |                           |            |
| 28         | Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования: | -          | Мин.: 524<br>Макс: 2621      | -                         | по расчету |
|            | - хранение автотранспорта (стоянка автомобилей одноуровневая открытого типа) *                 |            |                              |                           |            |
|            | - парковка общего пользования (муниципальная парковка) *                                       |            |                              |                           |            |
| 29         | Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования: | -          | Мин.: 539<br>Макс: 2695      | -                         | по расчету |
|            | - хранение автотранспорта (стоянка автомобилей одноуровневая открытого типа) *                 |            |                              |                           |            |
|            | - парковка общего пользования (муниципальная парковка) *                                       |            |                              |                           |            |
| 30         | Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования: | -          | Мин.: 413<br>Макс: 2067      | -                         | по расчету |
|            | - хранение автотранспорта (стоянка автомобилей одноуровневая открытого типа) *                 |            |                              |                           |            |
|            | - парковка общего пользования (муниципальная парковка) *                                       |            |                              |                           |            |

\* В случае наличия данного вида разрешенного использования земельных участков в перечне основных или условно разрешенных видов использования земельных участков в территориальной зоне О-1 в Правилах землепользования и застройки города Иванова.

### 2.2 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

В границах рассматриваемой территории имеются объекты социальной инфраструктуры, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан: два детских сада на 160 и 120 мест. На границе рассматриваемой территории, в радиусе пешеходной доступности имеются: общеобразовательная школа на 1266 мест и спортивный комплекс (Стадион Орбита, Спортивная школа №9). Проектом предусмотрено размещение объекта медицинского назначения и объекта торговли, пристроенных к многоквартирным домам.

| № по эксп. | Наименование   | Мощность   |
|------------|--|------------|
| 31         | Объект капитального строительства, соответствующий виду разрешенного использования обслуживание жилой застройки (магазин)    | по расчету |
| 32         | Объект капитального строительства, соответствующий виду разрешенного использования амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | по расчету |

\* В случае если указанные объекты будут реализовываться за счет средств бюджетов, то их как объекты регионального значения необходимо включить в число планируемых объектов регионального значения в Схему территориального планирования Ивановской области.

### 2.3 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Проектом определены границы территорий общего пользования, установлены красные линии. В границы общего пользования в том числе входит улично-дорожная сеть на территории микрорайона. Улично-дорожная сеть представлена:

1) улицами в жилой застройке, со следующими характеристиками:

ул.Кудряшова:

- ширина в красных линиях – 44,2 м,
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3 м;
- тротуар – 3 м.

Проезд 2-й Московский:

- ширина в красных линиях – 16,0-50,0 м,
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3 м;
- тротуар – 3 м.

2) основными проездами, обеспечивающими въезды на территорию микрорайона, подъезд к группам жилых зданий, крупным учреждениям и предприятиям обслуживания, торговым центрам, участкам школ и дошкольных организаций, со следующими характеристиками:

Проезд 1-й Московский:

- ширина в красных линиях – 12,6-16,6 м,
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3 м;
- ширина тротуара – 3 м.

Проезд 3-й Московский:

- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 2,75 м;
- тротуар – 1,5 м.

Проезд 4-й Московский:

- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 2,75 м;
- тротуар – 1,5 м.

Движение общественного транспорта по территории микрорайона не предусмотрено.

В границах рассматриваемой территории имеются места хранения автомобилей –открытые автостоянки у многоквартирных домов и существующих объектов обслуживания. Часть из них расположена на земельных участках многоквартирных жилых домов, часть – в границах территории общего пользования вдоль проезжей части в составе улично-дорожной сети.

Проектом предусмотрено размещение стоянок автомобилей:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории многоквартирной жилой застройки:

- в границах кварталов – 550 машино-мест;
- в пределах радиуса доступности – 2482 машино-мест. Места постоянного хранения располагаются в гаражном массиве с южной стороны от проектируемой территории.

б) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на приобъектных стоянках – 145 машино-мест.

в) открытые и закрытые (при наличии) наземные стоянки – ориентировочно 200...400 машино-мест.

### 2.4. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает реконструкцию и строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

#### 2.4.1 Водоснабжение

Система водоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется. Подключение планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) предусматривается от существующего внутриквартального водопровода вдоль Проезда 2-го Московского.

Ориентировочная протяженность проектируемых водопроводов в границах проектирования – 0,03 км.

Водопотребление на расчетный срок – 64,9 м<sup>3</sup>/сут.

#### *Поливочный водопровод*

Полив зеленых насаждений предусмотрен от пожарно-питьевого водопровода.

#### *Технический водопровод*

Технический водопровод не предусматривается.

#### 2.4.2 Водоотведение

Система канализации для сохраняемой застройки не изменяется. Предусматривается оборудование централизованной канализацией планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей канализации в границах проектирования – 0,08 км.

Водоотведение на расчетный срок – 64,9 м<sup>3</sup>/сут.

#### 2.4.3 Теплоснабжение

Система теплоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется. Проектом планируется подключение планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) к существующим внутриквартальным тепловым сетям, при обеспечении теплоносителем из существующих систем.

Ориентировочная протяженность проектируемых тепловых сетей в границах проектирования – 0,01 км.

Расход тепла на расчетный срок – 0,379 Гкал/час.

#### **2.4.4 Газоснабжение**

Проектом не предусматривается размещение сетей газоснабжения в границах проектируемой территории.

#### **2.4.5 Электроснабжение**

Система электроснабжения планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) предусматривается от существующей ТП 10/0,4 кВ.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования:

- кабельных линий электропередач КЛ-0,4 кВ – 0,2 км;

- Воздушных кабельных линий электропередач ВЛ-0,4 кВ – 1,6 км.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 741,5 кВт.

#### **2.4.6 Сети связи**

Существующие сети связи для сохраняемой застройки не изменяются. Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям не предусматривается.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

#### **2.4.7 Дождевая канализация**

Отвод поверхностных вод с земельных участков проектируемой территории, осуществляется за счет уклона рельефа местности, при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий и проездов.

Ориентировочная протяженность проектируемых закрытых сетей самотечной дождевой канализации в границах проектирования – 0,34 км.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 762,7 м<sup>3</sup>/сут.

#### **2.4.8 Инженерная подготовка территории**

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

#### **2.4.9 Санитарная очистка**

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Количество контейнерных площадок – 13х3 контейнера.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 11661 м<sup>3</sup>/год.

### **ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2025 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Размещение объектов транспортной инфраструктуры – открытых стоянок для хранения автомобилей.

2. Строительство объектов социальной инфраструктуры – объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания.

3. Строительство объектов иного назначения.

Все три подэтапа могут реализовываться как последовательно, так и параллельно.