

Разработан в объеме, предусмотренном Градостроительным Кодексом Российской Федерации и Техническим заданием.

СОСТАВ ПРОЕКТА

- 1. Том 1. Проект планировки территории**
Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)
Пояснительная записка.
Чертежи
- 2. Том 2. Проект планировки территории**
Материалы по обоснованию проекта планировки.
Пояснительная записка.
Чертежи
- 3. Том 3. Проект межевания территории**
Раздел 1 Основная часть проекта межевания территории
(утверждаемая часть)
Пояснительная записка.
Чертежи
Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Чертежи

СОСТАВ ТОМА

Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть).

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

№№листа	Названия схем	Категория схем	Масштаб схем
1	Чертеж планировки территории 1	Утверждаемая часть	1:2000
2	Чертеж планировки территории 2	Утверждаемая часть	1:2000

Пояснительная записка

СО Д Е Р Ж А Н И Е

1. Положение о характеристике планируемого развития территории.....	3
А. Плотность и параметры застройки.....	3
Б. Характеристика ОКС жилого и общественного назначения.....	4
В. Характеристика развития систем транспортного обслуживания.....	6
Г. Характеристика инженерно-технического обеспечения.....	7
Е. Основные технико-экономические показатели.....	10
2. Положение об очередности планируемого развития территории	10

1. Положение о характеристике планируемого развития территории

Проект планировки и межевания территории г. Иванова, ограниченной улицами Почтовая, Жарова, Кузнецова, проспектом Ленина, выполнен в соответствии с Постановлением Администрации города Иванова от 12.09.2016 года № 1682

Площадь территории в границах проектирования – 8.85 га

Целью данного проекта является:

- Обеспечение устойчивого развития территории;
- Корректировка красных линий, выделение элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- Формирование жилых, общественно – деловых зон, зон для размещения инженерных коммуникаций, в том числе на территориях, на которых расположены объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, определенному ПЗЗ г. Иванова.

А. Плотность и параметры застройки

В соответствии ПЗЗ г. Иванова в границах проектируемой территории располагаются зоны общественного, делового и коммерческого назначения О1, размещения культовых объектов О4, зона застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ и рекреационная зона Р2.

В целях интенсивного использования территорий городского округа и организации удобной, здоровой и безопасной среды проживания населения проектом планировки предусмотрено:

- регулирование и уплотнение существующей застройки общественных зданий;
- застройка существующих территорий ИЖС многоэтажными жилыми домами со встроенно - пристроенными помещениями общественного назначения;
- определение территории для прокладки магистральных инженерных коммуникаций;
- создание территорий для отдыха.

На проектируемой территории расположены следующие элементы планировочной структуры застройки территории : микрорайон, ограниченный улицами Жарова, Кузнецова, Почтовой, пл. Пушкина, улично – дорожная сеть...

Площадь проектируемого микрорайона – 4,2 га, улично – дорожной сети 4,65 га.

Планировочное решение планируемой территории выполнено в соответствии генерального плана г. Иванова, с учетом существующей планировочной структуры и природных факторов. Проектом планировки проводится четкое зонирование элементов планировочной структуры. Проект планировки предлагает сохранить и развить существующую сетку магистральных улиц общегородского значения, а именно, улицы Жарова, Кузнецова, Почтовую.

Красные линии

Данным проектом выполнена корректировка существующих красных линий, утвержденных Постановлением Администрации г. Иванова от 09 февраля 2010 г. № 200 и Постановлением от 20.03.2013 г. № 644 в составе ППТ, ограниченной пл. Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Ярославской, П. Коммуны, Почтовой, Зеленой, Б. Воробьевской, Варенцовой, Почтовой в г. Иванове, выполненной в 2012 году, Постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 г. № 1506 «Об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта для реконструкции проезжей части площади Пушкина города Иванова»

Положение на местности осей улиц, красных линий и линий разграничения застройки показано на разбивочном чертеже красных линий. Плановое положение существующих улиц и участков проектируемой застройки явилось основой для принятия направления осей улиц и корректировки отдельных участков, а также для определения координат графическим способом. Расчеты координат выполнены в системе, принятой для данной местности. На разбивочном чертеже показаны координаты красных линий, габариты улиц и координаты точек пересечения осей улиц. Положение красных линий определено шириной проезжей части улиц, принятых в зависимости от их значения .

Проектируемая плотность населения

При определении расчетной плотности населения проектируемой территории учитывалось расположение проектируемой территории в зоне высокой градостроительной ценности, соответственно, с учетом кадастровой стоимости земельного участка, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

Учитывая планируемое число жителей на территории 566 человек и расчетное число жителей, живущих на сегодняшний день 626 человек, плотность населения составит 271чел./га, составляет максимальный параметр (равный 271 чел./га)

Б. Характеристика ОКС жилого и общественного назначения

Жилищный фонд

Планировочные решения проекта планировки выполнены на основе современного использования территории (функционального зонирования, земельных отводов, существующей капитальной застройки, сложившейся улично-дорожной сети, имеющих зеленых насаждений), с учетом зон с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные зоны, охранные зоны объектов культурного наследия), инженерно-геологических условий, санитарно-экологического состояния окружающей среды.

При определении объема жилищного строительства и населения в проектируемых жилых домах учитывались требования ПЗЗ г. Иванова по проценту застройки участка и данные таблицы 8.2.10 МНRP, нормируемой площадь земельного участка на человека в зависимости от этажности жилого дома.

Параметры жилищного строительства

Принимая во внимание границы территориальных зон, наличие объектов капитального строительства, разрешенное использование которых не соответствует требованиям градостроительных регламентов, проектом предлагается планируемое жилье разместить на территории ранее занимаемой ИЖС. Исходя

из площади жилья, возможной для размещения в границах территории, предложено размещение следующих многоквартирных домов:

Номер зоны на чертеже планировки	Этажность	Ориентировочная площадь участка жилого дома	Расчетное количество жителей	Расчетная площадь квартир*
I	14	2429	180	5976
II	14	3066	180	5976
III	14	3878	196	6506
Итого		9373	566	18458

Учитывая планируемое число жителей на территории (566 человек) и число жителей, живущих на сегодняшний день (70 человек). Общее количество населения составит 626 чел.

Объекты общественного назначения.

Существующие объекты обслуживания населения представлены по сокращенной номенклатуре местного уровня обслуживания. При этом емкость некоторых учреждений недостаточна для обслуживания ежедневных потребностей населения в объектах культурно-бытового обслуживания местного уровня, таких как детский сад, школа, спортивные объекты, учреждения потребительского рынка.

Таким образом, анализ современного состояния элементов социальной инфраструктуры показал, что уровень культурно-бытового обслуживания характеризуется как средний.

Размещение объектов повседневного обслуживания в первую очередь предлагается во встроенных, встроенных – пристроенных помещениях жилых зданий, что обеспечит потребность населения в предприятиях социально – бытового обслуживания.

На соседней территории в соответствии генерального плана предлагается строительство средней общеобразовательной школы на 350мест

К социально нормируемым отраслям, функционирующим за счет бюджетных дотаций, относятся:

- детское дошкольное воспитание; общеобразовательные учреждения; здравоохранение; социальное обеспечение; культура и частично спорт.

Строительство объектов обслуживания в проекте планировки предлагается с учетом 100% обеспеченности населения учреждениями местного уровня обслуживания.

С учетом определения потребности в объектах обслуживания, а также функционального зонирования, места расположения территории в центре деловой, культурной активности проектом предложено размещение объектов обслуживания во встроенно –пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов (пп. I II III) и отдельно стоящем здании общественного назначения (п. IV)

Размещение объектов обслуживания во встроенных, встроенно- пристроенных помещениях жилых домов предлагается с учетом участия в « Программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Иванова до 2025 года», утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2018 № 168

Генпланом города Иванова предусмотрено размещение в зоне доступности общеобразовательной школы на 350 учащихся и детского сада на 240 мест с учетом участия в Федеральной программе «Содействие созданию в субъектах РФ новых мест в общеобразовательных учреждениях на 2016-2025 гг.».

В. Характеристика развития систем транспортного обслуживания

На проектируемой территории находятся магистральные улицы общегородского значения. Это улицы Жарова, Почтовая, Кузнецова.

Проект планировки предлагает сохранить и развить существующую схему магистральных улиц общегородского значения. Расширяется проезжая часть ул. Кузнецова на участке ул. Жарова - ул. Почтовая. В итоге проезжие части существующей сети улиц расширяются до требуемых. Ширина магистральных улиц общегородского значения в пределах красных линий принята:

По ул. Кузнецова (на участке ул. Жарова – ул. Почтовая) – 50 м

По ул. Жарова – 36 м

По ул. Почтовой – 24,5 м

Минимальное количество полос на проезжей части магистральных улиц - 5 при двухстороннем движении и 3 – при одностороннем движении. Ширина основной полосы принята 3,5 м и крайние – по 4 м для проезда общественного транспорта. Ширина проезжей части основных проездов – 5,5 м, второстепенных – 3,5 м.

Тротуары на магистральных улицах принимаются минимальной шириной 3 - 3,5 м. При размещении велодорожек, ширина увеличивается на 1,5 м.

Проектом предложена схема размещения остановочных павильонов. Нормативные параметры и расчетные показатели градостроительного проектирования остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта (автобусов, троллейбусов) приняты в соответствии таблицы 5.4.2. МНГП г. Иванова

Проектом предусматривается устройство заездных карманов для остановки общественного транспорта.

Для транспортного обслуживания внутриквартальных территорий разработана система проездов с гостевыми автостоянками и разворотными площадками.

Для постоянного хранения автомобилей населения нового строительства требуется стоянка на 218 м/мест. (Из расчета обеспеченности граждан 390 авт. на 1000 жит (Табл. 5.5.2). Хранение индивидуальных автомашин также предполагается осуществлять в подземных, встроенно-пристроенных стоянках в жилых зданиях.

В соответствии ПЗЗ г. Иванова на территории жилых домов размещаются автостоянки из расчета не менее 0,6 машино/мест на 1 квартиру, что ориентировочно составит 180 автостоянки

В соответствии п. 6.11.2 СП 4.13130.2013 минимальное расстояние от зданий до открытых стоянок составляет 10 м

Размещение основных открытых автостоянок произведено в общественных центрах, вдоль главных улиц, а также у предприятий соцкультбыта. Вдоль городских магистралей стоянки размещаются не ближе 50 м от перекрестков магистральных дорог и 20 м от местных дорог (табл. 5.5.3 МНГП г. Иванова) .

Г. Характеристика инженерно-технического обеспечения.

Для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения их к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям). Место размещения объектов коммунальной инфраструктуры определить после получения технических условий от эксплуатирующих сетевых организаций, с учетом соблюдения требований к размещению данных объектов по отношению к объектам жилого и общественно-делового назначения, а так же по отношению к площадкам дворового благоустройства.

1. Водоснабжение и водоотведение.

Схема водоснабжения

Для водоснабжения проектируемой застройки используются существующие централизованные сети Φ 200 – 600 мм, проходящие по проектируемой территории. Проектом предусмотрена перекладка магистральной линии Φ 600 мм, проходящей через зону ИЖС, расположенную вдоль ул. Кузнецова.

Расчетные показатели для предварительных расчетов объема водопотребления на хозяйственно-бытовые нужды по проектируемым объектам различных категорий потребителей приняты по таблице 4.5.2. МНГП г. Иванова.

Степень благоустройства районов жилой застройки	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности <*> л/сут. на 1 чел.	Требуется для планируемого населения, л/сут. (м ³ /сут.)
С централизованным горячим водоснабжением	220 - 280	124500– 158500 (124,5 – 158,5)
С ванными и местными водонагревателями	160 - 230	90560 – 130180 (90,56 – 130,18)

<*> Удельное среднесуточное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного человека (за год). Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (по классификации, принятой в СП 44.13330.2016).

Схема водоотведения

Хозяйственно-бытовая канализация запроектирована подключением к существующим канализационным коллекторам, проходящим по Павловскому оврагу, с перекладкой канализационной сети Φ 300 мм. Общее количество стоков на расчетный срок составит- 250 м³/сут

Дождевая канализация запроектирована с подключением в существующие сети на пл. Пушкина. Генеральным планом города на планируемой территории предусматривается размещение объекта местного значения – дождевого коллектора (ливневая канализация) с очистными сооружениями. Существующий коллектор собирает дождевые стоки с территории ул. Кузнечной, Б. Воробьевской, ул. П коммуны. Данный объект планируется к размещению в русле Павловского оврага по всей его длине. Для этой цели проектом предусмотрен коридор для прокладки коллектора шириной 2 м и зона размещения очистных сооружений на входе существующего коллектора в Павловский овраг. Кроме того, учитывая необходимость обслуживания данного коллектора, проектом предусмотрена возможность подъезда к

нему преимущественно вдоль всей его длины, с этой целью зоны размещения объектов капитального строительства, расположенных вдоль улиц Почтовой и Жарова, ограничены со стороны коридора для коллектора. На земельных участках, расположенных смежно с зоной размещения (коридором) коллектора допустимо размещение элементов благоустройства с обеспечением возможности проезда техники для обслуживания коллектора. С учетом градостроительной ценности территории в зоне размещения коллектора предложена организация пешеходного бульвара с размещением объектов благоустройства.

2. Электроснабжение

Для предварительного расчета укрупненные показатели удельной расчетной электрической нагрузки территорий жилых и общественно-деловых зон городского округа допускается принимать по табл. 4.2.3. МНГП

Расчетная удельная обеспеченность общей площадью, м ² /чел.	Нормативный показатель (принимается среднее значение между центром и кварталом, так как на планируемой территории кроме многоквартирных домов планируется большое количество общественных зданий)		Значение, рассчитанное с учетом планируемого числа жителей (1725 человек)	
	с плитами на природном газе, кВт/чел.	со стационарными электрическими плитами, кВт/чел.	с плитами на природном газе (50%), кВт на 283 человека	со стационарными электрическими (плитами 50%), кВт на 863 человека
33,2 (2025 год)	0,68	0,80	192,5	226,4

Приведенные в таблице показатели учитывают нагрузки: жилых и общественных зданий (административных, учебных, научных, лечебных, торговых, зрелищных, спортивных), коммунальных предприятий, объектов транспортного обслуживания (закрытых и открытых стоянок автомобилей), наружного освещения.

В настоящее время на проектируемой территории действует 1 трансформаторная подстанция. Высоковольтное питание подается от п/с ИВ 2.

Для электроснабжения проектируемых территорий проектом предусмотрено размещение дополнительно 1 трансформаторного пункта, обеспечивающего подачу электроэнергии в проектируемые здания.

3. Теплоснабжение

Теплоснабжение жилой и общественной застройки на проектируемой территории предполагается выполнять централизованным от крупных котельных или децентрализованным от автономных источников тепла. Тепловые сети жилых и нежилых зон следует проектировать отдельными, идущими непосредственно от источника теплоснабжения. Сети, попадающие под проектируемую застройку, подлежат переносу.

Теплопотребление определено на расчетные параметры

- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки –30
- средняя температура за отопительный период –3.90

- продолжительность отопительного периода- 219 дней

Теплопотребления запроектированных зданий определены по удельным тепловым характеристикам в соответствии т. 4.3.3. МНГП г. Иванова согласно СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий

Расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию нового строительства составит:
 $48100 \text{ Вт/С}^0 \times 50 \text{ м} \times 0,86 = 2068300 \text{ ккал/ч} = 2,1 \text{ Гкал/час}$ - на расчетный срок

Расчет расхода тепловой энергии на горячее водо выполнен в соответствии СП 124.13.330 – 0,28 Гкал/час

Общий расход тепловой энергии составит:

$2,1 \text{ Гкал/час} + 0,28 \text{ Гкал/час} = 2,38 \text{ Гкал/час}$

Расход топлива условного

$V_u = 2380000 / 7000 \times 0,92 = 313 \text{ кг/ч} = 0,313 \text{ т/ч}$

где 7000 ккал/кг теплотворная способность условного топлива

4.Газоснабжение

Для проектирования системы газоснабжения расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов газоснабжения принимать по таблице 4.4.2. МНГП

Наименование объектов	Степень благоустройства застройки	Расчетные показатели	
		минимально допустимого уровня обеспеченности	Для планируемого населения
Объекты газоснабжения	Централизованное горячее водоснабжение	120 м ³ /год на 1 чел.	67920 м ³ /год
	Горячее водоснабжение от газовых водонагревателей	300 м ³ /год на 1 чел.	169800 м ³ /год

Данный проект на перспективу сохраняет современное направление использования газа. Природный газ предполагается использовать как топливо для кухонных плит и котлов, систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

Прокладка газопроводов подземная, с тупиковыми по фасадными наружными участками по дворовым участкам домов. Для газопроводов приняты трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91 из спокойной малоуглеродистой стали, изоляция труб весьма усиленная. На участках газораспределительных сетей низкого давления могут быть использованы полиэтиленовые труб.

Проектом предусматривается вынос газопровода среднего давления Φ 426 мм с ул. Ярославской на ул. Жарова в районе ул. Кузнецова – ул. Ломаная и Φ 114 мм из зоны жилой застройки, расположенной в Павловском овраге на ул. Кузнецова со строительством ГРП.

5. Информатизация и связь

Предусмотрено увеличение количества комплектов широкополосного доступа при котором выполняется установленная Стратегией развития информационного общества в Российской Федерации норма в 35 линий широкополосного доступа на 100 человек.

К строящимся и существующим домам, включая прокладываются волоконно-оптические кабели для строительства пассивной оптической сети (PON), обеспечения широкополосного доступа, передачи цифрового телевидения и т.п

Предусмотрено внедрение кабельного телевидения, в том числе цифрового. Телевидение внедряется на коммерческой основе.

Д. Основные технико-экономические показатели

№№	Наименование	Ед. изм.	Показатель	В том числе нов. стр-во
1	Территория в границах проектирования	Га	8.85 га	
2	Территория застройки кварталов (микрорайонов) в красных линиях	«	4.20 га	
	А. Территория объектов федерального, регионального или муниципального значения	«	0.32	
	Б. Территория остальной застройки, в т.ч.	«	3.607	
	- территория возможной жилой застройки		2.078	1.8458
	- территория общественной застройки	«	1.5291	0.2366
	Г. Территория линейных объектов, сетей	«	0.7188	
	Д. Благоустройство, спортивные площадки	«	0.4026	
3	Территория общего пользования в кр. линиях	«	4.65	
	А. Скверы, бульвары	«	1.93	
	Б. Улично-дорожная сеть	«	2.72	
4.	Население в границах проектирования	Чел.	629	566
5	Плотность населения в границах проектирования	Чел/га	271	
6	Расчетная площадь квартир	М2	20783	18458

2.Обоснование очередности освоения территории.

Поскольку территория, исходя из норм проектирования, на сегодняшний день обеспечена объектами социальной инфраструктуры, реализация строительства социальных объектов в первоочередном порядке не требуется. Однако территория не обеспечена объектами инженерной инфраструктуры. Наиболее остро стоит вопрос с организацией ливневой канализации. Павловский овраг на сегодняшний день является естественным сборником ливневых стоков со значительной части территории города. В связи с этим строительство крупных объектов вдоль Павловского оврага может привести к необратимым процессам и затоплению территории. Поэтому первоочередным мероприятием по дальнейшему освоению и развитию территории является строительство дождевого коллектора.

Последовательность строительства объектов капитального строительства жилого и общественного назначения не принципиальна и зависит от наличия возможности подключения объектов к инженерным сетям, а также от финансирования у застройщиков. Необходимо признать противоречивый факт, сложившийся на территории, а именно: согласно расчету - существующих объектов социальной инфраструктуры с учетом минимальной обеспеченности и максимальной доступности достаточно на всех жителей планируемых кварталов (уже проживающих и дополнительных в новом жилье), однако данными объектами интенсивно пользуются жители практически всего города, что создает в них дефицит мест.

Так же остро стоит вопрос обеспеченности объектов капитального строительства и жителей кварталов объектами транспортной инфраструктуры

Проектом предлагается установить следующую последовательность освоения с учетом строительства объектов социальной и инженерной инфраструктуры:

1. Строительство дождевого коллектора.
2. Оптимизация движения общественного транспорта Строительство 50% площади жилья и объектов капитального строительства иного назначения в любой последовательности.
3. Реконструкция улицы Кузнецова .
4. Строительство жилых и объектов капитального строительства иного назначения в любой последовательности.

При этом:

- реализация всех этапов может осуществляться как параллельно так и в любой последовательности;

Главным условием при строительстве новых объектов капитального строительства на планируемой территории является их обеспеченность объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.