

Содержание тома 1

№ п/п	Наименование	Обозначение	Кол-во листов	Примечание
1	Состав проекта	СП	1	
2	Пояснительная записка	ППТ1.ПЗ	9	
	1. Введение			
	2. Положение о размещении объекта планировки			
	3. Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки)			
	4. Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.			
	5. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения			
	6. Положение об очередности планируемого развития территории.			
3	Чертежи комплекта ППТ1	ППТ1	2	
	1. Чертеж планировки территории 1. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М1:2000	ППТ1-1		
	2. Чертеж планировки территории 2. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:2000	ППТ1-2		

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование разделов проекта	Примечание
Том 1		Проект планировки территории. Утверждаемая часть.	
	01/02.21 – ППТ1.ПЗ	Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории.	
	01/02.21 – ППТ1	Чертежи комплекта ППТ1.	
Том 2		Проект планировки территории. Обосновывающие материалы.	
		Исходно-разрешительная документация.	
	01/02.21 – ППТ2.ПЗ	Пояснительная записка.	
	01/02.21 – ППТ2	Чертежи комплекта ППТ2.	

1. Введение

Проект планировки территории, в границах, включающей в себя два земельных участка с кадастровыми номерами 37:05:000000:1776 и 37:05:010408:879, ограниченных улицей Старшего Лейтенанта Жидкова и северо-западной границей города Иванова, разработан ООО «Квартал-Инвест» на основании:

-постановления Администрации города Иванова от 30.03.2021 № 383 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Старшего Лейтенанта Жидкова и северо-западной границей города Иванова»;

-постановления Администрации города Иванова от 02.06.2021 № 673 «О внесении изменений в Постановление Администрации города Иванова от 30.03.2021 № 383 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Старшего Лейтенанта Жидкова и северо-западной границей города Иванова»;

-задания на выполнение инженерных изысканий, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 30.03.2021 № 383 в редакции от 02.06.2021 № 673;

-технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям ООО НПП «Заря», октябрь 2020г.

- задания на подготовку документации (откорректированное – письмо Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова от 21.06.2021 г. № 01-20/5-4242,693).

Основными задачами проекта являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление, изменение и отмена красных линий;
- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Положение о размещении объекта планировки

Проектируемый микрорайон расположен на двух земельных участках с кадастровыми номерами 37:05:010408:879 и 37:05:000000:1776, ограниченных улицей Старшего Лейтенанта Жидкова и северо-западной границей города Иванова.

Исходная площадь рассматриваемой территории составляет 58,3789 га, из них:

55,317 га - площадь территории для размещения малоэтажной жилой застройки;

3,0619 га - площадь территории для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования.

В настоящий момент территория не освоена, на ней не расположены какие-либо объекты недвижимости, в том числе линейные объекты. Данные участки относятся к землям населенных пунктов.

Согласно генеральному плану города Иванова, утвержденному решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, территория расположена в жилой зоне. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова (далее - ПЗЗ г. Иванова) территория расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2.

Проектом планировки предусмотрено формирование микрорайона жилой застройки «Сады Сирени», состоящего из двух кварталов застройки и территории улично-дорожной сети, разделяющих их.

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки)

Основной вид разрешенного использования земельного участка на проектируемой территории - малоэтажная жилая застройка. Эта территория обладает высоким потенциалом для развития, т.к. находится рядом с магистральной улицей общегородского значения Авдотьино - Минеево. Улица старшего Лейтенанта Жидкова соединяет ул. Революционную и Минскую. Это обеспечивает удобную транспортную доступность микрорайона. Участок граничит с лесным массивом с северной стороны и руслом р. Увудь с западной стороны, потенциально эти ресурсы позволяют использовать их для отдыха жителей и обеспечивают благоприятный микроклимат. Требуется формирование полностью новой застройки территории, ее инженерного обеспечения, улично-дорожной сети и т.д.

В соответствии с ПЗЗ г. Иванова жилая застройка представлена малоэтажными домами от 4-х до 6-и этажей. Вдоль ул. Старшего Лейтенанта Жидкова предлагается строительство зданий до 6-ти этажей (условно разрешенный вид использования), в первых этажах которых размещаются объекты общественного назначения.

Вдоль границы коллективных садов на северной части территории проектирования с учетом противопожарного расстояния располагается застройка двухэтажными блокированными домами с участком от 0,03 га и гаражом. В западной части микрорайона располагаются односекционные 6-этажные жилые дома, образующие отдельную группу жилой застройки. В юго-западной части расположены многосекционные дома каскадной застройки, по естественному рельефу.

Для создания разнообразия в облике застройки применяются дома различных типов: блокированные, одно – двух и многосекционные, а также разновысотные от 4-х до 6-и этажей с возможностью среднеэтажной застройки. Шестиэтажная застройка возможна при условии обязательного получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Для большей выразительности застройки до 50% от общего количества многоквартирных домов планируется возвести высотой 6 этажей. Дома секционного типа составляют более 70% застройки.

На основании материалов по обоснованию проектных решений (Том 2) приняты следующие

Технико –экономические показатели по проекту:

Площадь микрорайона - 58,3789 га

Площадь квартала № 1 - 26,44 га

Количество жителей в квартале № 1 - 4650 чел.

Площадь квартала № 2 - 27,22 га

Количество жителей в квартале № 2 – 4850 чел.

Количество жителей в микрорайоне – 9500 чел.

Общая площадь жилых помещений – 315400 кв.м, в том числе:

в квартале № 1 – 154380 кв.м,

в квартале № 2 – 161020 кв.м

Площадь застройки (жилых зданий) - 94620кв.м

Плотность населения – 175 чел./га в кварталах № 1 и № 2, 163 чел/га в микрорайоне

Коэффициент застройки - 0,2

Коэффициент плотности застройки – 0.8 в квартале № 1, 0.9 в квартале № 2,
в микрорайоне - 0.79.

Объекты федерального значения на проектируемой территории не предусмотрены. Проектом предусмотрено строительство объектов социального и транспортного обслуживания местного значения, а также объект регионального значения - поликлиника.

4. Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

В обосновывающей части проекта планировки разработана схема транспортного, социального и повседневного обслуживания планируемой территории жилого микрорайона и предлагается:

- строительство **улицы местного значения (улицы в зонах жилой застройки)** для организации доступа к основным объектам социального значения и объектам инфраструктуры микрорайона, от перекрестка улицы Революционной с улицей Старшего Лейтенанта Жидкова и до пересечения с улицей Старшего Лейтенанта Жидкова, а также организация маршрутов движения общественного пассажирского транспорта, **состоящего из малогабаритного подвижного состава;**

- организация внутренней транспортной сети проездов и дорог местного значения для связи между собой жилых домов микрорайона, а также выездов на основной транспортный маршрут, детальная разработка которых будет осуществляться на стадии рабочего проектирования;

- **проектирование и выделение красными линиями проезда для беспрепятственного подъезда к существующим воротам СНТ, проходящего вдоль северо-восточной границы земельного участка;**

- открытые гостевые парковки для автомобилей, а также удобные подъездные пути к жилым домам и социально значимым объектам;

- организация на территории микрорайона велосипедных дорожек (местоположение дорожек будет определено в ходе разработки схем планировочной организации земельного участка).

Согласно расчетных норм обеспеченности социальными объектами (Том 2) в проектируемом микрорайоне запланировано:

- строительство общеобразовательной школы на 1200 человек (типовой проект) на ранее выделенном земельном участке с кадастровым номером 37:05:010408:879 площадью 3,0619 га. Расстояния от жилых домов до территории школы составляет не более 500 м;

- строительство на территории квартала № 2 двух детских садов на 320 мест и на 240 мест, для обеспечения потребности в необходимом количестве мест в детских дошкольных учреждениях. Расстояния от жилых домов до территории детских садов составляет не более 500 м;

- строительство отдельно стоящего здания медицинской поликлиники на 231 посещение в смену на участке 0,5 га и аптек во встроенных нежилых помещениях жилых домов общей площадью 525 кв.м;

- строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на участке не менее 3150 кв.м;

- расположение торговых площадей в первых этажах жилых зданий, выходящих на главную жилую улицу, и на улицу Старшего Лейтенанта Жидкова. На въезде в микрорайон с ул. Революционная разместить объект повседневной торговли типа «Магнит», «Пятерочка»;

- обеспеченность плоскостными спортивными сооружениями достичь за счет стадиона и площадок на территории школы. Спортивные площадки расположить в рекреационной зоне микрорайона и на территориях жилых групп;

- минимальная обеспеченность территории микрорайона озелененными территориями составит 6,3 га, из них не менее 2.1 га на территории жилых домов;

- оборудование места для выгула собак;

- согласно письма Главного управления МЧС России по Ивановской области от 17.05.2021 № 8-2-3-19 строительство объектов гражданской обороны не планируется.

Размещение, вместимость и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания на проектируемой территории приняты в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-П и «Местными нормативами градостроительного проектирования города Иваново, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235».

5. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения

На проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства, в том числе и линейные. В тоже время имеется техническая возможность газификации микрорайона от существующих газораспределительных сетей, расположенных в районе ул. Чехова в м.Авдотьино, с расходом газа не более 1,0 тыс.м³/час. Имеется техническая возможность подключения к существующим системам электроснабжения, водоснабжения и водоотведения. Техническая возможность присоединения к данным сетям подтверждена соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Также проектом предполагается организация сети ливневой канализации с перекачкой ливневых стоков канализационной насосной станцией до ближайшего ливнеприемника в районе ул. Революционная.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Ивановской области от 17.05.2021 № 8-2-3-19 на проектируемой территории, в соответствии с нормативами, необходимо предусмотреть строительство пожарных гидрантов на расстоянии не более 400 метров друг от друга.

Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	Гкал/час	15,68
2	Водоснабжение	м ³ /сут	2707,33
3	Электроснабжение	МВт	5,665
4	Газоснабжение	м ³ /ч	3638,11
	Годовой расход природного газа	тыс.м ³ /год	7731,99
	Годовой расход условного топлива	тут/год	8814.47

6. Положение об очередности планируемого развития территории.

Учитывая значительную площадь планируемой территории и объем проектируемой застройки, освоение территории планируется проводить в 3 этапа.

1 этап освоения – строительство общеобразовательной школы на 1200 мест, расположенной во втором квартале, а также пешеходно-транспортной магистральной улицы районного значения, для обеспечения подъездных путей к зданию школы;

2 этап освоения – застройка квартала № 1:

- строительство многоквартирных жилых домов с сопутствующей инфраструктурой,
- строительство объектов повседневной торговли и бытового обслуживания.

3 этап освоения – застройка квартала № 2:

– строительство многоквартирных и блокированных жилых домов с сопутствующей инфраструктурой,

- строительство детского сада на 240 мест;
- строительство детского сада на 320 мест (после внесения изменений в генеральный план г.Иванова),
- строительство сквера для отдыха населения,
- строительство физкультурно-оздоровительного комплекса,
- строительство поликлиники.

Жилищное строительство планируется начать с шестиэтажных домов вдоль улицы Старшего Лейтенанта Жидкова, в связи с доступностью подключения к инженерным сетями и близостью к транспортной сети города. Далее будет происходить постепенное развитие микрорайона в сторону лесного массива.

Строительство объектов 1, 2 и 3 этапов освоения допускается осуществлять одновременно или в другом порядке в зависимости от технических условий на строительство, обеспечения транспортной доступности и экономической целесообразности.