

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории .

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Цель комплексного освоения территории под строительство коттеджного поселка:

- *определить архитектурно-планировочную структуру территории и разработать разбивочный чертеж красных линий улично-дорожной сети;*
- *обосновать проектные архитектурно-планировочные решения, развитие инженерной и транспортной инфраструктур;*
- *определить основные технико-экономические показатели проектируемых объектов строительства.*

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки города Иванова. Большая часть данной территории относится к жилой зоне индивидуальной жилой застройки, а именно – зоне Ж-1 (зона индивидуальной жилой застройки. Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной застройки) и часть к зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных- зоне Р-2 (зона городских парков, скверов, бульваров, набережных выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах).

Градостроительный регламент.

1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной застройки.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- жилые дома блокированной застройки;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- огороды, без права возведения сооружений и капитальных построек;
- общеобразовательные учебные заведения;
- аптеки;
- почтовые отделения, отделения связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (на 1 - 3 машины), не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности;
- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- выгребные ямы, очистные сооружения;
- встроенно-пристроенные помещения для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

Условно разрешенные виды использования:

- продовольственные и хозяйственные магазины общей площадью не более 400 кв. м;
- автомойки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- культовые сооружения;
- административные здания;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- предприятия общественного питания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- спортзалы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- временные приемные пункты объектов бытового обслуживания;
- временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства на одну квартиру - 0,04 га; максимальная - 0,12 га (не распространяется на ранее отведенные земельные участки).

2. Максимальная площадь земельного участка для огородничества - 0,039 га.

3. Этажность жилых и общественных зданий - не выше 3-х этажей.

4. Коэффициент застройки земельного участка - не более 60% от его площади.

5. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 20% от его площади.

6. Максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы - не более 5% от площади земельного участка.

7. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 5 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м. В кварталах существующей усадебной застройки отступ от красной линии допускается принимать по сложившейся линии застройки.

8. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных строений - 1 м (при высоте гаражей и хозяйственных строений не более 3-х метров); выгребных ям и надворных туалетов - 5 м; строений для содержания мелких домашних животных и птицы - 10 м; открытой парковки - 1 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами и нормативами градостроительного проектирования;

- строительство ограждений капитального характера по границе смежных земельных участков допускается по взаимному согласию собственников домовладений.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников домовладений и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными требованиями, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков, выходящих на магистральные улицы: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и согласовываются с Администрацией города Иванова.

2. Р-2. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных.

Зона городских парков, скверов, бульваров, набережных выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;*
- скверы;*
- бульвары;*
- набережные.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- игровые площадки;*
- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, беседки;*
- общественные туалеты.*

Для парков вспомогательными видами разрешенного использования также являются:

- комплексы аттракционов;*
- спортплощадки;*
- танцплощадки, дискотеки;*
- летние театры, эстрады;*
- тиры;*
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;*
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;*
- оранжереи;*
- дендропарки;*
- спасательные и лодочные станции;*
- пляжи.*

Для набережных вспомогательными видами разрешенного использования также являются:

- причалы;*
- пирсы.*

Условно разрешенные виды использования для территорий парков:

- зоопарки;*
- некапитальные предприятия общественного питания (кафе, рестораны);*
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.*

Условно разрешенные виды использования для бульваров шириной более 50 м:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.*

Параметры:

1. Соотношение элементов территории парка: зеленые насаждения и водоемы - 65 - 70%, аллеи, дорожки, площадки - 23 - 28%, здания и сооружения - не более 7%.

2. Соотношение элементов территории сквера: зеленые насаждения и водоемы - 60 - 80%, аллеи, дорожки, площадки - 40 - 20%.

3. Ширина бульваров не менее 10 м. Соотношение элементов территории бульвара шириной более 50 м: зеленые насаждения и водоемы - 65 - 70%, аллеи, дорожки, площадки - 30 - 25%, застройка - не более 5%.

4. На территориях скверов и бульварах шириной менее 50 м запрещается размещение застройки.

5. В парках строительство объектов может быть допущено, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений, при условии выполнения компенсационного озеленения.

В градостроительном отношении участок территории расположен удачно для размещения коттеджного поселка, в силу следующих причин:

- проектируемая площадка находится в центральной части жилого массива недалеко от транспортной магистрали;
- территория находится в непосредственной доступности к объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- имеется возможность использовать существующие объекты инженерной инфраструктуры прилегающих территорий: инженерные сети и коммуникации основных видов энергоресурсов (газ, вода, электроэнергия);
- рассматриваемая территория имеет хорошую связь с центром города и Ивановским районом;
- при условии выполнения мероприятий по охране окружающей среды ущерб природной среде от размещения индивидуальных жилых домов сведен к минимуму.

При разработке проекта планировки учитывался главный принцип формирования зоны: масштабы ее освоения не должны стать угрожающими для состояния экологической среды, не должны привести к разрушению природного комплекса.

Основные проектные решения даны исходя из комплексной оценки рекреационных ресурсов, размеров благоприятной для застройки территории, сложившегося рельефа, транспортной инфраструктуры и других факторов.

При разработке планировочной структуры было предусмотрено рациональное размещение земельных участков для строительства, зеленых насаждений общего пользования с целью максимального использования потенциала данной территории и создания наилучших условий для жителей Иванова.

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающей к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- решений Генерального плана города Иванова;
- действующих Правил землепользования и застройки города Иванова;
- границ зон с особыми условиями использования территорий.

На формирование архитектурно-планировочного решения проектируемого участка оказывают влияние следующие факторы:

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;
- наличие существующих границ земельных участков, выделенных в соответствии с кадастровым планом территории №37/301/12-95027;
- наличие санитарно-защитной зоны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Проектом планировки предусматривается размещение коттеджного поселка, который будет формировать застройку данной территории. При разработке проекта планировки учтены нормативные разрывы от строений до красных линий, зеленых насаждений, транспортных развязок, а также требования градостроительного регламента, разработанного для данной территории. В целях соблюдения санитарных требований и противопожарных норм расстояние от зданий до границ соседних участков предусматривается не менее 3м (меньше – по согласованию обеих сторон).

Важным фактором в планировочном решении застройки явилась геометрия участка. При планировании застройки было предусмотрено наиболее рациональное размещение объектов. Площадь застройки занимает в среднем 40 % от общей территории.

Обеспечение учреждениями обслуживания в соответствии с требованиями СНиП выполняется путём использования существующей сети торговых, общественных, социально-бытовых и медицинских учреждений, (предел пешеходной доступности не более 30 минут обеспечен).

Для полноценного функционирования новых объектов предусматриваются основные проезды по территории шириной 10 м.

Задачи в области транспорта можно разделить на два направления, имеющие жизненно важные значения для нормального функционирования рассматриваемой территории:

- первое – организация доступа к зданиям;
- второе – обеспечение развития транспортной инфраструктуры в системе всей территории с устройством пешеходных тротуаров и переходов.

Запроектированные дороги должны обеспечить удобный подъезд к участкам. Расчетная скорость движения составляет - 60 км/час. Стоянки для личного легкового автотранспорта предусмотрены непосредственно на участках.

При проектировании внутриквартальных проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях. В связи с необходимостью решения трассировки проездов с учетом прилегающих жилых кварталов, в составе данного проекта планировки разработана «Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта».

Основу транспортной структуры составят существующие трассы дорог: улицы Киселевых, 7-й Вишневой, Перегрузочной, Буньковской, 5-й Вишневой. Внутренняя сеть дорог запроектирована в соответствии с требованиями СНиП Градостроительство, противопожарных норм и существующего рельефа. Территория имеет удобные въезды, выезды.

Высотное положение дорожной сети решено с учетом существующего рельефа местности и максимальным его сохранением. Проектом предусмотрено небольшое повышение дорог над существующей поверхностью земли. При устройстве земляного полотна дорог и площадок предусматривается полное снятие и замена плодородного слоя почвы на качественный грунт. Плодородный слой почвы снимается до начала строительства проездов и складировается на специально отведенной площадке. Баланс земляных масс сводится к полному использованию плодородного грунта пригодного для засыпки пониженных замкнутых мест, а так же для устройства газонов вдоль дорог, для подсыпки пониженных участках местности.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки зданий. Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности с дальнейшим спуском в ливневую канализацию.

Обеспечение застройки необходимыми инженерными ресурсами проектом предлагается, как от централизованных источников, так и от локальных, согласно техническим условиям соответствующих служб. На территории планировки предусмотрена возможность подведения необходимых внешних инженерных сетей, к каждому участку.

Решения, заложенные в настоящем проекте, могут быть уточнены и откорректированы на дальнейшей стадии проектирования, после получения технических условий и указаний надзорных организаций в процессе рассмотрения и согласования данного проекта.

В соответствии с природно-климатическими условиями и на основании архитектурно-планировочного решения проектом предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация поверхностного стока;*
- вертикальная планировка.*

В проекте принята система водостоков, которые представлены лотками проезжих частей (первичные водостоки), а так же открытыми и закрытыми водостоками.

Открытые водостоки прокладываются вдоль бортового камня. Закрытые водостоки прокладываются под проезжими частями улиц, что диктуется в первую очередь принятым в проекте жестким профилем поперечного сечения проездов, а так же условиями рельефа и планировочным решением. Для обеспечения приема дождевых стоков из закрытых коллекторов намечается углубление основного водоприемника до 2,0 м.

Схема вертикальной планировки территории определяет высотное положение осей проездов. Высотная привязка произведена с точностью допускаемой масштабом и сечением рельефа. Основными принципами, положенными в основу проектирования схемы вертикальной планировки являются:

- обеспечение качественного отвода поверхностного стока;*
- создание нормальных условий для движения транспорта и пешеходов;*

- максимальное сохранение естественного рельефа и растительности;

- сохранение баланса земляных масс при производстве выемок и насыпей.

Рассматриваемая территория обладает спокойным рельефом. Излишки грунта при дорожном строительстве рекомендуется использовать для подсыпки локальных замкнутых понижений внутри участка.

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

- объектов федерального и регионального значения.