

Состав проекта планировки территории

Том I – Проект планировки. Основная часть проекта планировки территории.

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий.
- Чертежи планировки территории:
 1. Чертеж красных линий, схема градостроительного зонирования М 1:2000;
 2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000;
 3. Схема инженерных сетей и сооружений, М 1:2000.

Том II – Проект планировки. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

- Пояснительная записка.
- Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме:
 1. Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000;
 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000;
 3. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:2000;
 4. Схема границ территорий объектов культурного наследия, схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000;
 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000.

Электронная версия проекта

- CD – диск

Приложения:

1. Копия технического задания, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова от 08.07.2016 г.
2. Копия постановления Администрации города Иванова от 15.06.2016г. №1099 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, для строительства объекта «Газопровод среднего давления для предприятия по адресу: г. Иваново, ул. Колотилова, д. 49».
3. Копия письма Департамента природных ресурсов и экологии Ивановской области от 22.07.2016 г. № 1963-041/01-15.
4. Копия письма АО «Водоканал» от 08.08.2016 г. № 3163.

Технические решения, принятые в проекте планировки территории, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей.

ГАП

Яшанина О.Е.

							<i>-ПТТ.ПЗ</i>		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Разраб</i>		<i>Яшанина</i>				<i>Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							<i>П</i>	<i>1</i>	
							<i>ООО «Эко Стен»</i>		

- Нормативно-правовые акты РФ и Ивановской области.
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

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

Проект планировки территории разрабатывается с целью:

- обеспечения условий для реализации планов и программ развития городских предприятий, систем инженерного обеспечения;
- определения основных технико-экономических показателей проектируемого линейного объекта;
- разработки разбивочного чертежа красных линий улично-дорожной сети.

Граница планируемой территории включает часть кадастровых кварталов №37:24:010125, 37:24:010129 и 37:24:010130.

Площадь рассматриваемой территории составляет 1,4 га из них:

- площадь участка жилой застройки – 0,44 га.
- площадь участка производственной территории – 0,11 га.
- площадь территорий общего пользования – 0,85 га.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова зонирование на данной территории предусматривает размещение двух функциональных зон:

- жилой зоны;
- зоны производственного использования.

Проектным решением предполагается:

1. Строительство линейного объекта «Газопровод среднего давления для предприятия по адресу: г. Иваново, ул. Колотилова, д. 49» на земельном участке с кадастровым №37:24:000000:3875 площадью 1262,0 кв.м.
2. Корректировка трассировки красных линий по пер. Коммунальному. На данный момент красная линия проходит по жилому 4-х этажному дому (ЗУ кадастровый №37:24:010129:1).

Размещение проектируемого линейного объекта принято в пределах существующих красных линий вдоль пер. Коммунального.

В соответствии с Градостроительным кодексом №190-ФЗ ст. 36 ч.4 на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов действия градостроительных регламентов не распространяются.

Проектом планировки разработана схема транспортного обслуживания планируемой территории в рамках существующего генерального плана и предлагаемых изменений.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническими потенциалом. По улицам Суворова, Колотилова, пер. Коммунальному проходят необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газопровод, связь, а также имеется возможность развитие новых сетей.

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

1. Общая характеристика территории.

Территория в границах проекта планировки расположена на землях Ленинского района г. Иванова, в центральной части города.

Рассматриваемая территория относится к ландшафтной области северо-запада Восточно-Европейской (Русской) равнины. Участок расположен в северо-западной части города.

Участок ограничен:

- с севера - зоной производственного использования;
- с юга – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – ул. Суворова;
- с востока - жилой зоной и зоной производственного использования;
- с запада – жилой зоной.

Площадь земельного участка, согласно плану составляет – 1,4 га.

Участок представляет собой в основном территорию общего назначения. Он имеет неправильную форму.

Проектируемая территория:

- проходит по территории особого градостроительного режима, пересекая зоны санитарной охраны (ЗСО) II и III пояса источников хозяйственного водоснабжения;
- расположена в режимной зоне застройки рабочих поселков периода 1920-1930-х годов;
- частично проходит в охранной зоне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – Рабочий поселок «Пролетарский Текстильщик», два набойных корпуса мануфактуры, XVIII в;
- частично расположена в санитарно-защитной зоне промышленных и коммунально-складских предприятий.

В настоящий момент на рассматриваемой территории имеется вся развитая и действующая инженерная инфраструктура.

2. Краткая климатическая характеристика.

Климат территории умеренно-континентальный. Среднегодовая температура за последние 10 лет изменялась от 1° до 4°, преобладала 3° -3,3 С. Продолжительность зимнего периода 5-5,5 месяца, наиболее холодные месяцы – январь, февраль со среднемесячными отрицательными температурами 11-13 (минимальные – минус 32°-36°, абсолютный минимум – минус 45°-47°). Устойчивый снежный покров устанавливается в конце ноября, продолжительность его 150-160 дней, средняя высота снежного покрова – 40-70 см (иногда до 80см). Глубина промерзания грунтов от 0,5 до 1,0 м, реже – 1,5 м. Устойчивый переход среднемесячных температур воздуха через 0° происходит в первой декаде апреля. Таяние снега начинается в конце марта и продолжается до середины апреля.

Наиболее теплый месяц – июль со среднемесячными температурами 9-25° (средняя максимальная – плюс 24,5° абсолютный максимум – плюс 37,8°).

Преобладают ветры южных юго-западных и западных направлений со скоростью ветра 9,0 м/сек обеспеченности 5%, реже дуют ветры северных направлений. Первые заморозки начинаются в конце сентября. В конце октября осуществляется переход среднегодовых

						-ПТТ.ПЗ			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Разраб</i>	<i>Яшанина</i>					<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							П	1	
							ООО «Эко Степ»		

температур воздуха через ноль к отрицательным. Средняя многолетняя влажность воздуха 67-74%, наиболее сухих месяцев – 58%. Годовая сумма осадков изменяется от 394-412мм до 763-826мм, среднее – 500-600мм. За летний период выпадает до 50% годового количества осадков. Участок представляет собой равнинную местность, встречаются отдельно стоящие деревья, канава и ручей, а так же газонная и травянистая растительность.

В геологическом строении изучаемой территории принимают участие отложения современного и среднего отделов четвертичной системы.

Современные четвертичные образования представлены: техногенными грунтами состоящими из суглинка, песка, гравия, кирпичного щебня, мощностью от 0,2 до 1,3м, почвенно-растительным слоем мощностью 0,2м, аллювиальными отложениями представленными песками пылеватыми, средней крупности, серыми, средней плотности, водонасыщенными, мощностью от 3,7 до 4,8м.

Среднечетвертичные отложения представлены водноледниковыми песками мелкими, крупными, коричневыми, с включением гравия, средней плотности, маловлажными и влажными, вскрытой мощностью от 2,0 до 5,7 м; суглинками бурыми, полутвердыми, мощностью от 1,5 до 3,7м.

Исследуемая территория входит в состав неоген-четвертичного структурно-фациального комплекса неотектонического этапа, состоящего на территории исследований из отложений современного и среднего отделов четвертичной системы, для которой характерны слабые неотектонические движения. По степени сейсмической опасности изучаемая территория относится к степени С(1%), на которой расчетная сейсмическая интенсивность составляет 6 баллов по шкале MSK-64 для средних грунтовых условий и трех степеней сейсмической опасности в течение 50 лет.

3. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

В соответствии с материалами Правил землепользования и застройки города Иванова, территория относится к:

- производственной зоне (П-1);
- зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3);
- к территории общего пользования.

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

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;
- существующая сеть дорог;
- наличие существующих границ территории;
- наличие существующих границ земельных участков, выделенных в соответствии с кадастровым планом территории №37:24:010125, 37:24:010129 и 37:24:010130.

Проектом планировки предусматривается строительство линейного объекта «Газопровод среднего давления для предприятия по адресу: г. Иваново, ул. Колотилова, д. 49» на земельном участке с кадастровым №37:24:000000:3875 площадью 1262,0 кв.м.

Трасса подземного газопровода среднего давления проходит вдоль пер. Коммунального: от существующего газопровода среднего давления, проходящего вдоль ул. Суворова, до границы земельного участка с кадастровым №37:24:010125:21 (Самойловский ХБК).

Критериями выбора трассы являются:

- отсутствие участков обременённых правами третьих лиц;

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- минимальное число пересечений с различными коммуникациями;
- минимальная протяженность.

Местоположение проектируемой сети газопровода среднего давления обусловлено расположением существующих инженерных коммуникаций и сооружений, а также требованиями СНиП (актуализированные редакции) и СП.

Проектом предусмотрена организация улично-дорожной сети (см. графическую часть данного тома).

Схема вертикальной планировки территории определяет высотное положение осей проездов. Высотная привязка произведена с точностью допускаемой масштабом и сечением рельефа.

Высотное положение дорожной сети решено с учетом существующего рельефа местности и максимальным его сохранением.

Рассматриваемая территория обладает спокойным рельефом.

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

- организация и очистка 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 улицы в жилой застройке, а так же условиями рельефа и планировочным решением. Для обеспечения приема дождевых стоков из закрытых коллекторов намечается углубление основного водоприемника до 2,0 м.

Застройка и использование территории должны вестись с учетом следующих положений:

1. Согласно Гражданскому кодексу РФ землепользователю:

- Разрешается осуществлять строительство на участке только при условии соблюдения государственных градостроительных и строительных норм и правил, требований о назначении участка, экологических требований, по утвержденной проектной документации (статья 263 п. 1).
- Запрещается самовольное строительство (статья 222).

2. Согласно Федеральному закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» землепользователь обязан:

- Выполнять требования санитарного законодательства.
- Выполнять санитарно-эпидемиологические требования обеспечения безопасности среды обитания для здоровья человека (статьи 12, 18-23).
- Обеспечить условия труда для персонала (статья 25).

3. Согласно Федеральному закону «Об охране окружающей среды» землепользователь обязан обеспечить:

Выполнение требований в области охраны окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности (глава VII, ст.34-39).

4. Согласно земельному кодексу РФ землепользователь обязан:

1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и категорией земли, разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

земельных участках в соответствии с законодательством.

3. Своевременно производить платежи за землю.
4. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
5. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв.
6. Вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормативами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными организациями.
7. Землепользователь несет административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства (статья 74).

Особые условия использования территории.

Трасса газопровода среднего давления:

- проходит по территории особого градостроительного режима, пересекая зоны санитарной охраны (ЗСО) II и III пояса источников хозяйственного водоснабжения;
- частично входит в режимную зону застройки рабочих поселков периода 1920-1930-х годов;
- частично расположена в санитарно-защитной зоне промышленных и коммунально-складских предприятий.

Территория не обременена охранными зонами от объектов культурного наследия. Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

4. Мероприятия по обеспечению доступной среды обитания маломобильных групп населения.

На основании действующего законодательства проектом предусматриваются условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН и обеспечение путей движения МГН системой средств информационной поддержки.

После окончания строительных работ необходимо благоустроить участок.

По окончании работ по прокладке газопровода среднего давления должна быть соблюдена непрерывность пешеходных и транспортных путей, и предусмотрены стыки с основными подъездными путями. Должны быть разделены пешеходные и транспортные потоки, обеспечены удобные пути движения МГН. В местах пересечения пешеходных путей транспортными средствами размещаются элементы заблаговременного предупреждения водителей о местах перехода в соответствии с ГОСТ Р 51684.

5. Мероприятия по охране окружающей среды.

Мероприятия по предотвращению загрязнения вод в период строительства.

При организации строительной площадки и выполнении строительных работ не допускается нарушать условия землепользования, установленные законодательством по охране природы. Необходимо выполнение следующих мероприятий по охране окружающей природной среды и сохранения её устойчивого экологического равновесия:

- хранение горюче-смазочных материалов непосредственно на строительной площадке не допускается;
- хранение пылящих строительных материалов осуществляется в упаковках, ящиках и контейнерах;
- мытье, ремонт и техническое обслуживание строительных машин и техники осуществлять на производственных базах подрядчика и субподрядных организаций;
- все стационарные механизмы, работающие на двигателях внутреннего сгорания,

устанавливаются на металлические поддоны для сбора масла, конденсата и дизельного топлива.

- на всех видах работ применяются технически исправные машины и механизмы с отрегулированной топливной аппаратурой, исключающей потери ГСМ и их попадание в грунт;
- не допускается загрязнение и захламление территории, сжигание мусора;
- отходы производства собираются в специальные контейнеры и по мере их накопления вывозятся на свалки в установленном порядке;
- для сбора и временного хранения ТБО предусматриваются площадки с твердым покрытием и установкой металлического контейнера, что исключает смыв на рельеф;
- проезд строительной техники может быть только по существующим автодорогам;
- заправка строительной техники осуществляется из автозаправщиков, оборудованных исправными заправочными пистолетами;
- по окончании работ все временные здания и сооружения разбираются, строительный и бытовой мусор вывозятся в места, специально отведенные для этих целей местной администрацией, территория строительных площадок подвергается технической и биологической рекультивации.

Благоустройство и озеленение территории.

После окончания основных работ строительная организация должна восстановить водосборные каналы, дренажные системы и дороги, расположенные в пределах полосы отвода земель или пересекающих эту полосу, а также придать местности проектный рельеф и восстановить природный.

При проведении планировочных работ почвенный слой для последующего использования, должен предварительно сниматься и складываться в предварительно отведенных местах.

6. Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.

Территория рассматриваемого участка к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется, но находится в непосредственной близости от источника возможного возникновения ЧС техногенного характера.

Дорожно-уличная сеть обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров;
- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию.

Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

7. Технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Площадь га.	Примечание
1	Общая площадь рассматриваемой территории	1,4	
2	Площадь застройки зданий и сооружений	0,55	
3	Площадь территорий общего пользования	0,85	
4	Площадь земельного участка, отведенного под строительство газопровода среднего давления	0,01262	

											-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата							

Вывод:

В результате разработки проекта были определены концептуальные решения, обеспечивающие возможность размещения на данной территории линейного объекта «Газопровод среднего давления для предприятия по адресу: г. Иваново, ул. Колотилова, д. 49» с максимальным сохранением природного комплекса.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

-ППТ.ПЗ

Л и с т