

**Проект планировки территории кадастрового квартала 37:24:040813  
в городе Иванове.**

**Состав проекта планировки территории**

**1. Основная часть проекта планировки территории**

*Введение*

**1.1 Положения:**

- о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки);
- о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания;
- о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

**1.2 Графический материал:**

- чертеж планировки территории М 1:2000;
- разбивочный чертеж красных линий М 1:2000;

**2. Обосновывающая часть проекта планировки территории**

**2.1 Пояснительная записка**

- определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории
- мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

**2.2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме:**

- схема расположения элемента планировочной структуры М 1:5000;
- схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000;
- схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:2000;
- схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000;

						147П/16-ППТ-1			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
Разраб.		Антипов			03.17	<b>Пояснительная Записка. Основная часть.</b>	Стадия	Лист	Листов
							П	1	12
ГИП		Антипов			03.17		ООО СКБ «Проект» г. Иваново		

-схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000.

### **3. Проект межевания территории**

#### **3.1 Пояснительная записка**

- общая часть
- перечень документов, использованных при подготовке проекта межевания
- характеристика территории, подлежащей межеванию
- установление координат существующих земельных участков
- перечень образуемых земельных участков
- координаты образуемых земельных участков

#### **3.2 Чертежи проекта межевания:**

- схема существующих земельных участков М 1:2000;
- схема образуемых земельных участков М 1:2000;
- разбивочный чертеж межевого плана М 1:2000.

#### **Электронная версия проекта**

- CD – диск

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:24:040813 в городе Иванове, ограниченного улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина разработан ООО СКБ «Проект» на основании постановления Администрации города Иванова от 29.09.2016 № 1775 «О подготовке документации по планировке кадастрового квартала 37:24:040813 в городе Иванове»; инженерно-геологических изысканий ООО "Инженер", выполненных в 2017 г.; в соответствии с Генеральным планом города Иванова, а так же с Правилами землепользования и застройки города Иванова.

Основными задачами проекта, согласно техническому заданию, являются:

1. Обеспечение устойчивого развития территорий.
2. Выделение элементов планировочной структуры.
3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
4. Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.
5. Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов.
- 6 Координирование существующих красных линий улиц.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							2

*Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.*

*При выполнении настоящей работы использованы:*

- 1. Градостроительный кодекс №190-ФЗ;*
- 2. Земельный кодекс №136-ФЗ;*
- 3. СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;*
- 4. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;*
- 5. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зона и санитарная классификация предприятий сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007г. № 74) С изменениями и дополнениями от: 25.04.2014 г.*
- 6. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-П;*
- 7. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235;*
- 8. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 197);*
- 9. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234) ;*
- 10. Постановление Администрации города Иваново от 09.02.2010 №200 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».*
- 11. Письмо о предоставлении информации от 28.07.2017 №2482-01-13 от комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия.*

***Положение о размещении объектов капитального строительства.***

*В соответствии с генеральным планом и по анализу состояния территории можно констатировать следующее: граница проекта планировки включает территорию кадастрового квартала 37:24:040813 в городе Иванове, ограниченного улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина.*

*В соответствии с техническим заданием на подготовку документации по планировке территории красные линии (в пределах планируемой территории) приняты по проекту красных линий города Иваново и закоординированы.*

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							3

Координаты характерных точек красных линий приведены в таблице

**Ведомость координат поворотных точек красных линий**

Номера конечных и поворотных точек	Ведомость координат	
	X	Y
1	-1942.43	-944.67
2	-2044.89	-456.35
3	-2151.36	-476.56
4	-2479.39	-535.44
5	-2380.29	-1046.53

В целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений при подготовке документации по планировке территории устанавливаются линии отступа от красных линий. Линии отступа устанавливаются с учетом санитарно-защитных и охранных зон, сложившейся линии застройки.

В соответствии с проектом красных линий, утвержденным постановлением Администрации города Иваново от 09.02.2010 № 200, и сложившейся застройкой расстояние между точками поворота составляет:

- по улице Лежневкой (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения) 441,63 метра (отступ от красной линии в точках 2-3, 3-4 - 3 метра);

- по улице Воронина (магистральная улица районного значения регулируемого движения) 520,60 метров (отступ от красной линии в точках 4-5 - 3 метра);

- по улице Ташкентской (магистральная улица районного значения регулируемого движения) 449,55 метров (отступ от красной линии в точках 5-1 - 0 метров);

- по улице Радищева (улица в жилой застройке) 449,55 метров (отступ от красной линии в точках 1-2 - 0 метров).

Площадь рассматриваемой территории составляет 27,0 га (площадь рассматриваемой территории совпадает с границами кадастрового квартала 37:24:040813).

На данной территории расположен элемент планировочной структуры-квартал (микрорайон), ограниченной красными линиями улиц Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина.

Квартал (микрорайон) обеспечивается объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории (детские сады №23, №145, №153, №165, лицей №6, Ивановский автотранспортный колледж), а также объектами периодического и эпизодического обслуживания – в пределах нормативной доступности (аптеки, магазины продуктовые и продовольственные,

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							4

объекты общественного питания, отделение почты, отделение Сбербанка России, кинотеатр "Лодзь" и прочие).

Данный квартал(микрорайон) относится преимущественно к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3. Площадь микрорайона, ограниченного улицами Лежневская, Радищева, Ташкентская и Воронина, составляет 27,0 га (в пределах кадастрового квартала 37:24:040813).

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова территория относится к жилой и общественной зоне. Градостроительное зонирование принято в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, территория относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, к зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания О-2. Часть территории микрорайона попадает в зону археологического надзора и наблюдений

В границах элемента планировочной структуры расположены: группа жилой застройки среднеэтажными жилыми домами, отдельностоящие и встроенные в первые этажи магазины продуктового и продовольственного назначения, образовательные учреждения (школа №6 и Ивановский автотранспортный колледж, детские сады №23, №153, №145 и №165), медицинские учреждения (травмпункт и Центр гигиены и эпидемиологии в Ивановской области), объекты общественного питания, административные здания, кинотеатр, и прочие строения (гаражи, хоз. постройки). Все вышеуказанные объекты являются существующими.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными в жилой застройке (детские ясли и сады (300м.) , школы (500м.) , продовольственные, промтоварные магазины (500м.), кафе(500м) , аптеки (500м), ателье бытового обслуживания ,ремонтные мастерские, приемные пункты(500м) имеют радиус обслуживания охватывающий весь микрорайона.

Для анализа микрорайона и его застройки, с точки зрения технико-экономических требований приведен расчет основных показателей жилой зоны (смотри обосновывающую часть проекта):

Средняя численность населения составляет 3700 человек.

коэффициент застройки - 0,18;

Плотность застройки - 0,65.

Плотность населения - 163чел/га

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							5

Анализируя результаты расчетов основных нормативных показателей для данного микрорайона можно сказать, что данная планировочная структура обеспечена необходимыми учреждениями и предприятий обслуживания.

Так как плотность застройки ниже максимального значения 0.8 (согласно СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), то проектом планировки для данного микрорайона предусматривается увеличение данного показателя.

### **Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

В пределах кадастрового квартала рассматриваемого проекта планировки расположен микрорайон, ограниченный улицами Лежневской, Радищева, Ташкентской и Воронина, относящийся к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 и к зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания О-2.

Расчетная жилищная обеспеченность населения определена исходя из требований местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова и составляет: - существующее положение – 23,69 м<sup>2</sup>/чел.

### **Баланс территории**

Территория	Единицы измерения	Расчетная	Нормативная
		количество	количество
Территория квартала (микрорайона) в красных линиях – всего в том числе:	Га	22,69	
Территория застройки существующих объектов капитального строительства	Га	4,04	
Территория занятая проездами, дорогами, тротуарами и озеленением	Га	18,65	
Количество жителей	Чел.	3700	
Плотность застройки		0,65	0,8*
Плотность населения		61,3	
Коэффициент застройки		0,18	0,4*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							6

Плотность населения	чел/га	163	
Территория для размещения объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом)	Га	0,1693	
Территория для размещения гаражных кооперативов	Га	0,475	
Временные парковки	М.мест	540	223(по расчету)

\*- Расчетные показатели плотности застройки функционально-планировочных элементов жилых зон приняты согласно таблице 8.2.8 местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

На данный момент на территории квартала существуют разрозненные группы гаражей. Проектом планировки определяются земельные участки, для размещения групп гаражных боксов более 10 единиц, с обеспечением необходимых санитарно-защитных разрывов от жилых и общественных зданий.

Размещение гаражных кооперативов в зоне жилой застройки относится к условно разрешенному виду использования 2.7.1 «Объекты гаражного назначения» (согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков).

Проектом планировки территории предусматривается территория для размещения объектов капитального строительства - многоквартирного жилого дома.

Максимальные показатели для многоквартирного жилого дома, исходя из размеров образуемого земельного участка (1693кв.м.):

Этажность- максимальная -9этажей (с учетом требований инсоляции и исключения затенения смежных участков и жилых(общественных) зданий);

Площадь застройки - (40% от площади участка) - 678кв.м.;

Площадь озеленения территории (10% от площади участка)-170кв.м.

Существующее инженерное обеспечение микрорайона позволяет выполнить подключение данного объекта для его функционирования и не требуется дополнительного развития социального обслуживания.

Проектом планировки не исключается возможность для реконструкции существующих зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существую-

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							7

*щих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований.*

*На территории не располагается и не планируется размещение объектов регионального и федерального значения.*

*На территории проекта планировки, ограниченного улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина не выявлено объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников культуры и истории) народов Российской Федерации и выявленных объектов культурного наследия (согласно письму о предоставлении информации от 28.07.2017 №2482-01-13 от комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия).*

*Согласно статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия. Таким образом, при организации перечисленных работ, в том числе по строительству новых и реконструкции существующих капитальных зданий и сооружений, инфраструктурных объектов, связанных со строительством подземных инженерных коммуникаций (сетей) и сооружений, строительством дорог и разработкой грунта необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы. Проведение археологических исследований, порядок которых установлен статьей 45.1 Закона №73-ФЗ, является альтернативой проведению историко-культурной экспертизы, так как результаты исследований указывают на наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками культурного наследия.*

### ***Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.***

*Проектом планировки разработана схема транспортного и социального обслуживания планируемой территории в рамках существующего генерального плана.*

*Жители многоквартирных и индивидуальных жилых домов обеспечены необходимыми социальными и коммунальными объектами. Внутри квартала расположены благоустроенные дворы жилых домов. В пределах микрорайона расположены социальные и коммунальные объекты, встроенные в первые этажи многоквартирных домов, расположенных по основным магистральным и улицам городского значения (Лежневская, Воронина, Радищева, Ташкентская), та-*

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							8

кие как продуктовые и продовольственные магазины, аптеки, отделение Сбербанка, отделение почты и прочие социальные объекты.

В радиусе 500 метров расположены объекты физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения такие как:

- ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Ивановской области" ул.Воронина, д.12.
- Дошкольное образовательное учреждение №23 ул.Радищева д.16.
- Областное государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования "Ивановский автотранспортный колледж" учебный корпус и стадион ул.Ташкентская д.81.
- Дошкольное образовательное учреждение №145 ул.Ташкентская д.83б.
- Дошкольное образовательное учреждение №153 ул.Лежневская д.128а.
- Дошкольное образовательное учреждение №165 ул.Радищева д.16а.
- Школа №6-ф, ул. Воронина, д.8.

Проектным решением предлагается на территории проекта планировки определение границ зоны размещения гаражных кооперативов и определение границ зоны размещения жилого дома.

При разработке проекта планировки учтены нормативные разрывы и санитарные нормы по размещению гаражных кооперативов, а так же требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод.

Транспортная система принята в соответствии с генеральным планом города Иванова.

Рассматриваемая территория обеспечена развитой транспортной инфраструктурой. С востока микрорайон граничит с улицей Ташкентской общегородского значения регулируемого движения и магистральной улицей Лежневской, по которой осуществляется движение городского общественного транспорта: автобусов, троллейбусов, маршрутных транспортных средств. По улице Радищева осуществляется движение общественного транспорта маршрутных такси. По улице Воронина общегородского значения осуществляется автомобильное движение без маршрутов общественного транспорта.

Улично-дорожная сеть и внутриквартальные проезды обеспечивают проезд к земельным участкам и объектам с территории общего пользования.

На территории земельного участка жилого дома №85 по улице Ташкентская накладывается публичный сервитут для обеспечения доступа к жилым домам №85а, №85б, №85в, №85г, №85д по улице Ташкентская. Также по территории земельного участка жилого дома №12 по улице Радищева накладывается публичный сервитут для обеспечения доступа к жилому дому №12а по улице Радищева

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							9

Для обеспечения жителей квартала парковочными местами для автомобилей выполнен расчет. (см. обосновывающую часть проекта). На 3700 жителей необходимо 223 машиномест для временного хранения транспорта и 1300 машиномест для постоянного хранения автомобилей

Если места для гостевых парковок жители квартала могут организовать вдоль существующих проездов жилых улиц и на свободных от благоустройства и озеленения территориях, то хранение автомобилей на продолжительный период времени жителям необходимы специальные площадки для устройства стоянок и гаражей на селитебных и на прилегающих к ним производственных территориях. В рамках данного квартала возможно формирование гаражных кооперативов, но полного обеспечения мест для постоянного хранения автомобилей жильцов микрорайона невозможно.

На территории смежного квартала в промышленной зоне расположен паркинг, где возможно хранение личного автотранспорта

### **Анализ микрорайона**

Для комплексного анализа микрорайона необходимо проверить обеспеченность жителей необходимыми объектами социального и бытового обслуживания.

Обеспеченность жителей местами в детских садах на данный момент является самой актуальной. Для детских садов пешеходная доступность составляет 300метров.

Необходимая (расчетная) обеспеченность территории местами в детских дошкольных учреждениях на рассматриваемый квартал составляет 566 детей

Фактическое количество мест в детских садах составляет 470 человек.

В радиусе 500 метров от границ квартала расположены детский сад №123, детский сад №164, детский сад -ясли Монтессори-студия «ДОМ ДЕТЕЙ»

С учетом увеличения плотности населения в рассматриваемом квартале сохраняется обеспеченность мест в детских дошкольных учреждениях. Проектом планировки не планируется увеличения данных показателей.

В микрорайоне располагается средняя образовательная школа №6.

Численность обучающихся в школе (сведения на 20.09.2015года) -543 учащихся.

необходимая обеспеченность микрорайона местами в средних образовательных учреждениях составляет 566 детей.

Радиус обслуживания общеобразовательных учреждений следует принимать 750 метров(на основании постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области» радиус обслуживания общеобразовательных школ — 750м.) Территория проекта планировки находится в зоне радиуса действия учебного заведения Школа №6, что в полной мере обеспечивает социальную потребность населения в данной сфере.)

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							10

*В радиусе 750 метров от границ квартала расположена средняя общеобразовательная школа № 66.*

*Радиус обслуживания поликлиники и филиалов в городах 1000 метров. Поликлиника №7, расположена в смежном квартале в юго-западной части и охватывает радиусом обслуживания весь рассматриваемый квартал(микрорайон)в радиусе доступности всех жилых домов квартала.*

*По нормативу необходимо нахождение одной станции скорой помощи в радиусе обслуживания на 10 тысяч человек. В рассматриваемом квартале проживает 3700 человек, которые полностью попадают под обеспечение скорой медицинской помощью.*

*Радиус обслуживания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при многоэтажной застройке составляет 500 метров., что охватывает весь рассматриваемый квартал.*

*Обеспеченность территории магазинами непродовольственной торговли составляет 100 кв.м. на 1000 человек по нормативу необходимо 370 кв.м*

*Фактическая торговая площадь магазинов составляет 1100 кв.м.*

*Обеспеченность территории магазинами продовольственных товаров составляет 100 кв.м. на 1000 человек по нормативу необходимо 370 кв.м*

*Фактическая торговая площадь магазинов составляет 5226 кв.м.*

*Радиус обслуживания отделения связи №153035(расположен в здании №122 по ул. Лежневская) составляет 500 метров, что позволяет охватить всю территорию рассматриваемого квартала. Филиал сберегательного банка расположен в рассматриваемом квартале на ул. Ташкентской дом 85 и охватывает радиусом обслуживания (500 метров) все жилые дома квартала.*

*Обеспеченность территории банками отделениями почты составляет 1 операционное место на 2-3 тысячи человек, по нормативу необходимо 2 окна*

*Фактическая количество операционных мест составляет 3 места.*

### **Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения**

*Планируемая территория обеспечена инженерно-техническими потенциалом, так как находится в центре уже сложившегося жилого квартала с полным инженерным обеспечением с необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, связь, канализация.*

*Для возможности размещения нового объекта капитального строительства (жилого многоквартирного дома) на территории проекта планировки необходим ряд мероприятий по подключению необходимых для функционирования объекта инженерных сетей к существующим городским коммуникациям.*

*Необходимые нагрузки инженерных сетей объекта капитального строительства:*

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							11

Водопотребление -76,48 м.куб/сутки;

Водоотведение -75,6 м.куб/сутки;

Электроснабжение-потребляемая мощность 104,1кВт

Газоснабжение-213.5 м.куб/ч

Для размещения гаражных кооперативов не требуется специальных мероприятий по инженерному обеспечению.

**Проектным решением предполагается:**

1. Сохранение основных существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории.
2. Сохранение существующих объектов капитального строительства, без изменений существующих кадастровых границ земельных участков.
3. Выполнение транспортной схемы с учетом решений генерального плана города Иванова.
4. Предлагается размещение многоквартирного жилого дома максимальной этажностью 9 этажей.
5. Предлагается размещение гаражных кооперативов, в связи с недостатком организованных мест для хранения автотранспорта.. Данные объекты обеспечиваются необходимыми санитарными и противопожарными разрывами от расположенных в квартале пятиэтажных многоквартирных жилых домов. В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" для гаражей санитарно-защитная зона устанавливается 15 метров.

При разработке проекта планировки учтены требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом.

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- объектов федерального и регионального значения.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-1	Лист
							12