

Состав проекта планировки территории

Том I – Проект планировки территории.

Основная (утверждаемая) часть проекта

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий.

1. Введение;

2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории;

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

5. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

- Чертежи планировки территории:

1. Чертеж планировки территории, М 1:2000;

2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000;

Обосновывающая часть проекта

- Пояснительная записка.

- Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме:

1. Схема расположения элемента планировочной структуры 1:2000;

2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000;

3. Схема организации улично-дорожной сети, М 1:2000;

4. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000.

В соответствии с материалами Генерального плана города, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197), на планируемой территории нет территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий. На данном основании листы 4 и 5, указанных в пункте 7.2.1 Технического задания, исключены из состава графических материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Введение.

Проект планировки территории города Иванова с проектом межевания в его составе, ограниченной следующими улицами Богдана Хмельницкого, 2-я Межевая, Большая Воробьевская, 1-я Межевая разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории);

- Постановления Администрации города Иванова от 21.07.2016 №1339 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, 2-я Межевая, Большая Воробьевская, 1-я Межевая».

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории.

Целью разработки проекта планировки является:

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 зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
6. корректировка красных линий.

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 19.12.2016 №445-ФЗ);

- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. 136-ФЗ (по состоянию на 23.05.2016г.);

- Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);

- Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

- Генерального плана города Иванова, утвержденного Решением Ивановской городской Думы 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197);
- Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234);
- Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235;
- Постановления Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 "Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова";
- СНиП 11-04-2003. "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150);
- РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 131.13330.2012. Свод правил. Строительная климатология.
- Приказа Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540(ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".
- Извещения об отсутствии информации об объекте культурного наследия от 28.03.2017г. исх. № 0904-01-14 Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия.

**Положение о размещении объектов капитального строительства
федерального, регионального и местного значения.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3. Виды разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Ж-3 сведены в таблицу 1.

Таблица 1.

Основные виды разрешенного использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры). Размещение объектов обслуживания жилой застройки** во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир). Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%

		объектов обслуживания жилой застройки** во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30%

Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	

**Объекты обслуживания жилой застройки – объекты капитального строительства размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Условно разрешенные виды использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Обслуживание жилой застройки	2.7	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых	Минимальный процент застройки в

		<p>предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны</p>	<p>границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%</p>
		<p>Социальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат). Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа. Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p>	<p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%</p>
		<p>Бытовое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>	

		<p>оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).</p>	
		<p>Культурное развитие. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев. Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p>	
		<p>Религиозное использование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p>	
		<p>Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>	

		оказания ветеринарных услуг без содержания животных.	
		Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м.	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%
		Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	
		Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный
		Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%
Объекты гаражного назначения	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта	Минимальное количество машино-мест – 10*** Минимальный

		граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.	процент озеленения в границах земельного участка – 10%
Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%
Спорт	5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов.	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20%

*** Данный параметр не применяется в отношении земельных участков, образуемых для граждан, отнесенных Федеральным законодательством к льготной категории, а именно инвалидов, вставших до 1 января 2005 года на учет в органах социальной защиты населения для получения автомобиля, как технического средства реабилитации, через органы социальной защиты в бесплатное пользование при установлении медицинских показаний.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка

(допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции*
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Благоустройство и озеленение. Размещение подземных гаражей и автостоянок. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Благоустройство и озеленение придомовых территорий. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок.	2.6
Культурное развитие	3.6	Устройство площадок для празднеств и гуляний.	3.6
Рынки	4.3	Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Спорт	5.1	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).	5.1

* В параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обозначен код вида разрешенного использования земельного участка из числа

основных и условно разрешенных в данной территориальной зоне, дополнительно с которым допустимо осуществление определенного вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от красной линии, от границ смежных земельных участков, уровень обеспеченности стоянками принимать в соответствии с требованиями части 12 статьи 28 настоящих Правил землепользования и застройки.

2. Объекты капитального строительства с видом разрешенного использования 2.7, 3.4.1, 3.5.1, 4.1, 4.9.1 размещаются на магистральных улицах и дорогах, улицах и дорогах местного значения.

Размещение автозаправочных станций не допускается в границах первой режимной зоны регулирования застройки и водоохранных зон водных объектов. Санитарно-защитные зоны автозаправочных станций не должны превышать размеров отведенного земельного участка под данные объекты.

3. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома на земельных участках с видом разрешенного использования 2.5, 2.6 допускается при следующих условиях:

- многоквартирный жилой дом расположен на магистральных улицах и дорогах, улицах и дорогах местного значения,

- имеется возможность размещения стоянок для временного хранения автомобилей у данных объектов в соответствии с требованиями пункта 12.4 части 12 статьи 28 настоящих Правил,

- загрузка, входы сотрудников и посетителей для данных объектов располагаются со стороны улицы, дороги и торцов зданий.

4. При размещении многоквартирного жилого дома в границах земельного участка (участков) с видом разрешенного использования 2.5, 2.6 необходимо предусматривать:

- площадки для игр детей - из расчета $0,7 \text{ м}^2/\text{чел.}$;

- площадки для отдыха взрослого населения – из расчета $0,1 \text{ м}^2/\text{чел.}$;

- гостевые автостоянки – из расчета $0,8 \text{ м}^2/\text{чел.}$

- стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам – из расчета 1 машино-место на 300 кв. м общей площади квартир.

Стоянки автомобилей, предназначенные для хранения преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств, могут быть: встроенными, встроенно-пристроеными, отдельно стоящими, пристроеными, подземными, наземными закрытого типа, плоскостными открытого типа, открытого типа, обвалованными, при условии соблюдения

требований технических регламентов. При размещении обвалованных стоянок (с использованием эксплуатируемой крыши стоянки автомобилей для благоустройства и озеленения, игровых и спортивных площадок) их площадь застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование земельных участков, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

В границах рассматриваемой территории должны размещаться объекты, вид разрешенного использования которых соответствует установленным правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, размещение индивидуального жилищного строительства не допускается.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Вид разрешенного использования земельного участка - Связь (6.8): размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиоразвязки, антенные поля, усилительные пункты на

кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 - является условно разрешенным во всех территориальных зонах без установления предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Вид разрешенного использования земельного участка - Коммунальное обслуживание (3.1): размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) – является основным видом разрешенного использования во всех территориальных зонах без установления предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

- предусмотреть размещение на проектируемой территории дошкольного образовательного учреждения;

Учитывая сложившуюся линию застройки и морфотип застройки, проект планировки территории не предусматривает отступ от красной линии до объектов капитального строительства по ул. Б.Хмельницкого и ул. 1-я Межевая. Расположение объектов капитального строительства по ул. Б.Воробьевской определить на расстоянии 3м от красной линии.

Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов капитального строительства 3 метра. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежного с землями, государственная собственность на которые не разграничена – не менее 1 метра.

Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий, строений, сооружений.

Минимальный размер земельных участков, расположенных вдоль улицы Б.Хмельницкого и ул. Б.Воробьевская - не менее 0,06 га.

В границах территории общего пользования во всех территориальных зонах допускается:

-размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков (водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций) ;

-размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений ;

-размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

На планируемой территории, в соответствии с материалами Генерального плана города, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197), размещение объектов федерального, регионального и местного значения не запланировано.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Территория проекта планировки, расположенная в юго-западной части города Иванова рядом с центром является частью местечка Воробьево, протянувшегося от центра города до промышленной окраины, застроена в основном частным сектором. По названию местечка названы 2 улицы: Большая и Малая Воробьевские. В черту города Иванова сельцо Воробьево было включено в 1930 году.

Планируемая территория находится в границах кадастровых кварталов 37:24:040109 площадью 5,68га и 37:24:040114 площадью 4,38га. Общая территория проекта планировки занимает площадь 10,06 га. В границах квартала территории на кадастровый учет поставлено 86 участков, из них с установленными границами - 61 участок. Остальные земли территории планировки заняты дорогами, проездами, тротуарами и землями, находящимися в неразграниченной муниципальной собственности. Генеральным планом города предполагается развитие данной территории как зоны жилой застройки. Территория проекта планировки граничит с запада, севера и юга с жилой застройкой. С южной стороны, по границе квартала 37:24:040114, находится Ивановский торговый комплекс на территории Центрального рынка города Иванова. Это крупнейший продуктовый рынок города.

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с функциональными зонами, установленными в Генеральном плане города Иванова, градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки.

Генеральным планом города предполагается развитие данной территории в качестве жилой зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Иванова планируемая территория расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Проектом планировки предлагается уточнить трассировку красных линий с учетом существующих зданий и земельных участков. Также предлагается определить отступы линии застройки от красных линий, на основании сложившегося градостроительного морфотипа, установленных в соответствии с Проектом красных линий территории города Иванова.

Планируемая территория находится в границах 3-й зоны обязательного археологического изучения: зона археологического надзора и наблюдений. В эту зону вошли территории, которые, исходя из палеоландшафтных наблюдений в древности были заселены. Эти территории также подлежат археологическому надзору и исследованию.

При застройке в 3-й зоне, необходимы стационарные археологические исследования, либо тщательный археологический надзор. Также, в соответствии с действующей «Инструкцией по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР» № 33 от 24.01.1986 (п. 3.4.), на участках культурного слоя строительные и земляные работы, посадка деревьев и кустов производятся с разрешения государственных органов по охране памятников и при участии археологов.

В случае необходимости до начала строительных работ на участках культурного слоя проводятся археологические исследования в соответствии с перспективным планом планировки и застройки населенного пункта, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя и его археологической ценности. Ведение археологических исследований на территории памятников истории, градостроительства и архитектуры, монументального искусства или ведение таких исследований на территориях их зон охраны, включая участки культурного слоя, допускается при наличии у исследователей наряду с открытым листом специального разрешения соответствующего государственного органа охраны памятников на изучение памятников.

По завершении археологических исследований участка культурного слоя оставленные на месте фрагменты сооружений подлежат охране как недвижимые памятники истории и культуры. При отсутствии таковых исследований участок по решению государственных органов охраны памятников исключается из состава территорий охраняемого культурного наследия.

Согласно материалам Генерального плана г.Иваново, информации, предоставленной в техническом задании и Извещения об отсутствии информации об объекте культурного наследия от 28.03.2017г. исх. № 0904-01-14 Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия на территории, в границах участка проекта планировки, нет объектов культурного наследия.

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

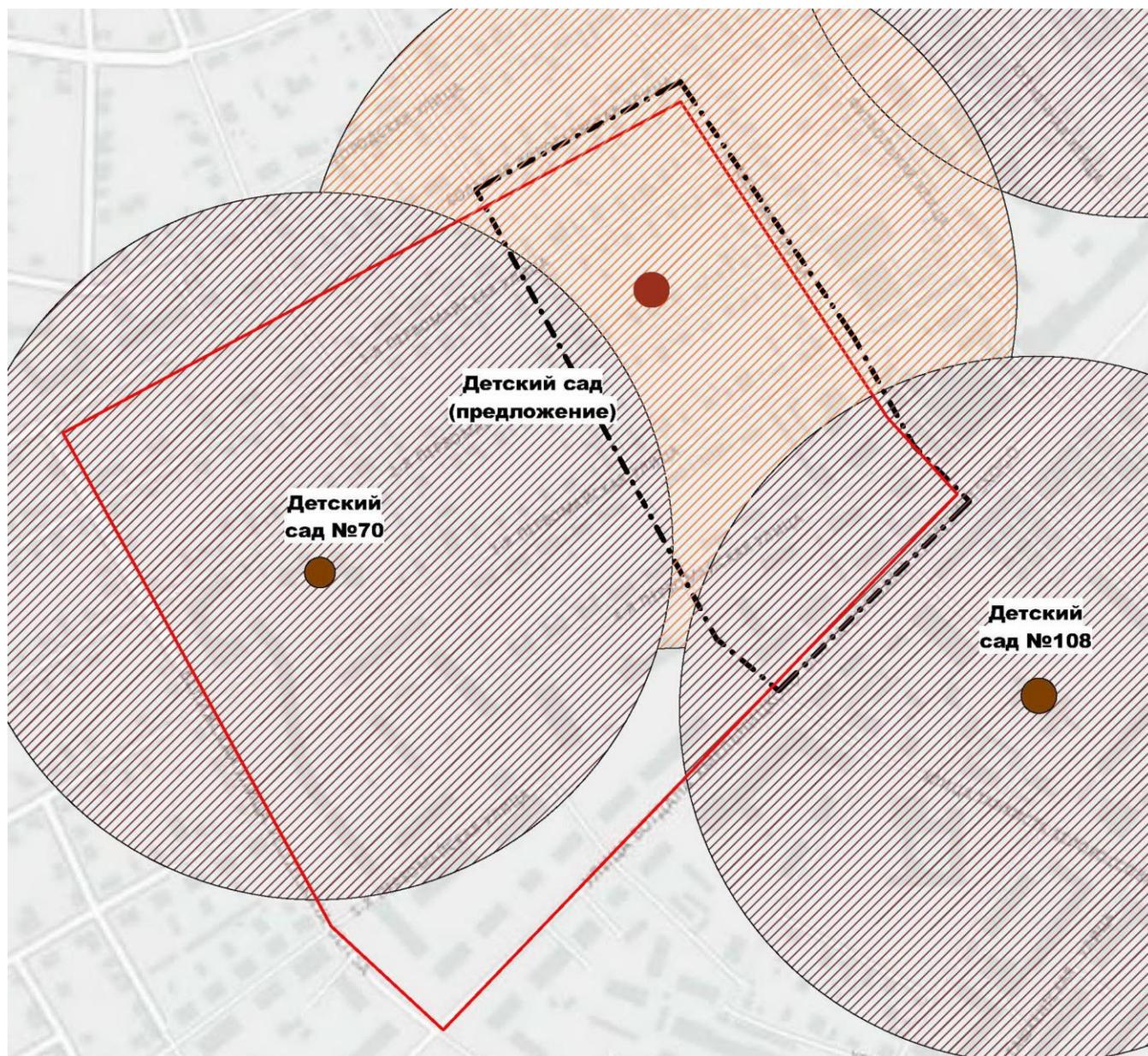
Виды учреждений социального обслуживания населения, приведенные ГОСТ Р 52498-2005 "Классификация учреждений социального обслуживания", установлены на основании Федеральных законов «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации», «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов», «Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних», положений постановлений Правительства Российской Федерации и Минтруда(Минздравсоцразвития) России по вопросам социального обслуживания населения.

Генеральный план города не содержит указаний на планируемое размещение на данной территории государственных учреждений, являющихся собственностью субъектов Российской Федерации, и иных форм собственности (негосударственных) учреждений социального обслуживания населения, предоставляющие социальные услуги гражданам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации.

Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов образования, а также размеры их земельных участков приведены разделе 6.3.2. местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова.

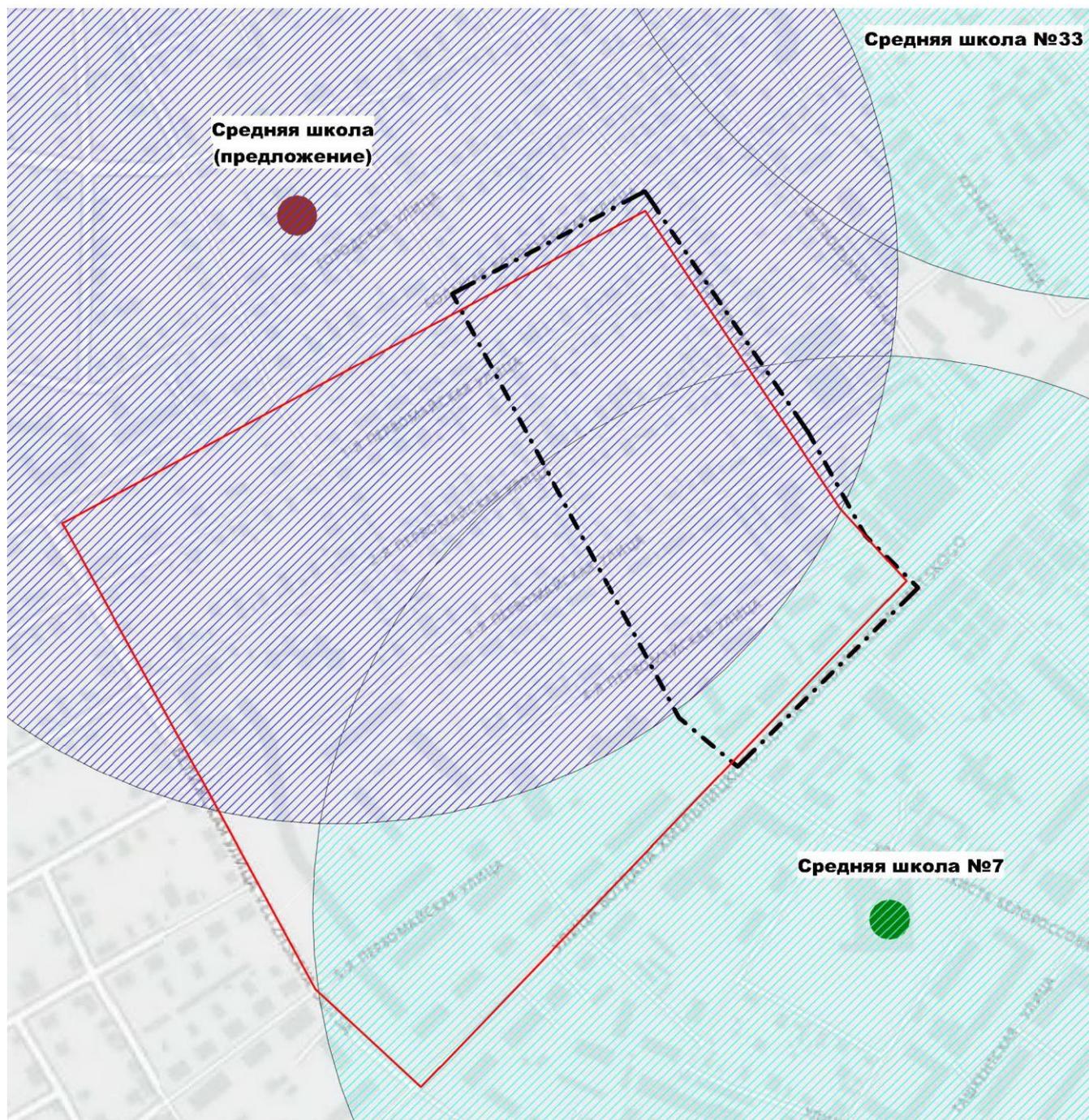
На схеме 1 показаны находящиеся в непосредственной близости к территории планировки детские дошкольные учреждения, предлагаемое место для строительства нового детского сада и максимальные допустимые уровни территориальной доступности. Радиус пешеходной доступности при многоэтажной застройке равен 300 м (табл. 6.3.2.1 местных нормативов градостроительного проектирования). Новый детский сад предлагается разместить в районе улицы 2-й Первомайской.

Схема 1.



На схеме 2 показаны, находящиеся в непосредственной близости к территории планировки, организации среднего общего образования, предлагаемое место для строительства новой организации среднего общего образования и максимальные допустимые уровни территориальной доступности. Радиус пешеходной доступности при многоэтажной застройке равен 500 м (табл. 6.3.2.1 местных нормативов градостроительного проектирования). Новую школу предлагается разместить в районе улицы Городской.

Схема 2.



Планируемая территория входит в зону обслуживания ОБУЗ «ГКБ №1. Городская поликлиника №5» (ул. Зеленая, д. 20). Радиус пешеходной доступности равен 1000 м (табл. 6.3.3.1 местных нормативов градостроительного проектирования). Планируемая территория находится в на расстоянии 450-650м от поликлиники.

На территории проекта планировки предусматривается размещение автостоянки. Противопожарные расстояния от мест организованного хранения автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. Открытые автостоянки и паркинги допускается размещать в жилых районах, кварталах (микрорайонах) при условии соблюдения

санитарных разрывов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Принимая во внимание дефицит территории в центральной части городского округа, для размещения индивидуального автотранспорта следует проектировать многоэтажные автостоянки на специально выделенных земельных участках с учетом общей вместимости стоянок. Проектирование многоэтажных автостоянок следует предусматривать не только для постоянного хранения автомобилей, но и для временного хранения, особенно в центральной части городского округа. Гостевые стоянки должны быть расположены в пределах жилых территорий и на придомовых территориях, на расстоянии не более 200 м от подъездов жилых зданий. При размещении автостоянок на придомовой территории должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности необходимыми элементами благоустройства. Размеры территории автостоянки должны соответствовать габаритам застройки для исключения использования прилегающей территории под автостоянку. Расчет площади автостоянок на придомовых территориях определяется по удельному размеру $0,8 \text{ м}^2/\text{чел.}$ Санитарные разрывы для гостевых стоянок не устанавливаются.

В соответствии с расчетными параметрами на планируемой территории требуется 857 мест для постоянного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам и 215 мест для временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам.

Территория планировки с южной стороны выходит на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения - ул. Б.Хмельницкого. С севера территорию ограничивает магистральная улица районного значения регулируемого движения ул. Б. Воробьевская. Главные улицы выделяются из состава транспортно-пешеходных, пешеходно-транспортных и пешеходных улиц и являются основой архитектурно-планировочного построения общегородского центра.

Улицы и дороги местного значения в жилой застройке могут не совпадать с существующей планировкой территории. Улицы в жилой застройке имеют расчетную скорость движения 30-40 км/ч, ширину 15-25м, ширину полос движения 3м, 2 полосы движения, ширину тротуаров 1,5м. Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.) с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Радиусы закругления проезжей части улиц и дорог по кромке тротуаров улиц местного значения 5м. Для обеспечения подъездов к группам жилых зданий и иным объектам, а также к отдельным зданиям в кварталах (микрорайонах) следует предусматривать проезды. Ширина проезжей части подъезда к группам жилых зданий, крупным учреждениям и предприятиям обслуживания, торговым центрам, участкам школ и дошкольных организаций принимается шириной 5м. Ширина проезжей части подъездов к отдельно стоящим зданиям, в том числе к отдельно стоящим трансформаторным подстанциям,

газораспределительным пунктам принимаются шириной 3,5м. Примыкания проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения устраиваются на расстоянии:

- от стоп-линии перекрестков – не менее 50 м;
- от остановок общественного пассажирского транспорта – не менее 20 м.

В конце проезжих частей тупиковых улиц и дорог следует устраивать площадки с островками диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей.

Треугольники видимости необходимо размещать на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах.

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов следует обеспечивать средствами регулирования и специального технического оборудования. Для условий «транспорт

- транспорт» размеры сторон треугольников видимости:

- при скорости движения транспорта 40 км/ч – не менее 25 м;
- при скорости движения транспорта 60 км/ч – не менее 40 м.

Для условий «пешеход – транспорт»:

- при скорости движения транспорта 25 км/ч – не менее 8×40 м;
- при скорости движения транспорта 40 км/ч – не менее 10×50 м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургончиков, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

В полосах отвода улиц и дорог местного значения размещаются конструктивные элементы магистральной улично-дорожной сети, включая дорожное полотно проезжей части, площади, разделительные полосы, защитные дорожные сооружения (озеленение, ограждения, шумозащитные сооружения), искусственные дорожные сооружения, предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов (мосты, путепроводы, тоннели, эстакады, транспортные развязки и др.), элементы обустройства (дорожные знаки, дорожные ограждения, светофоры и иные устройства для регулирования дорожного движения); опоры контактных сетей троллейбусных линий; велосипедные дорожки; пешеходные коммуникации, включая пешеходные улицы, пешеходные зоны, тротуары, пешеходные переходы вне проезжей части улиц; остановочные пункты общественного пассажирского транспорта; объекты, предназначенные для освещения; временные автостоянки; разворотные и отстойно-разворотные площадки общественного пассажирского транспорта.

Нормируемый комплекс элементов благоустройства – необходимое минимальное сочетание элементов благоустройства для создания на территории городского округа удобной и привлекательной городской среды.

Планируемая территория обеспечивается необходимыми элементами благоустройства в соответствии с требованиями раздела «Комплексное благоустройство территории» местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова.

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности площадками различного назначения

Назначение площадок	Расчетные показатели		Размер земельного участка	Расчетная площадь
	минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня терр. доступности		
Детские: - для детей дошкольного возраста (до 3 лет);	0,7 м ² /чел.	300 м	50-75 м ² , возможно объединение с площадками для тихого отдыха взрослых (общей площадью не менее 80 м ²)	2198чел.х 0,7 м ² /чел. =1538,6 м ²
- для детей дошкольного возраста (до 7 лет);			70-150 м ² , возможно объединение с площадками для тихого отдыха взрослых (общей площадью не менее 150 м ²)	
- для детей младшего и среднего школьного возраста (7-12 лет);			100-300 м ²	
- комплексные игровые площадки			900-1600 м ²	
Для отдыха взрослого населения	0,1 м ² /чел.	500 м	15-100 м ²	2198чел.х 0,1 м ² /чел. =219,8 м ²
Спортивные площадки: - на жилых и рекреационных территориях;	2,0 м ² /чел.	300 м	в зависимости от вида специализации площадки	2198чел.х 2,0 м ² /чел. =4396,0 м ²
- на участках общеобразовательных организаций	2,5 м ² /чел.	500 м (в составе общеобразовательных организаций)		
Для установки мусоросборников	0,03 м ² /чел.	50-100 м *	2-3 м ² на 1 контейнер (не более 5 контейнеров)	2198чел.х 0,03 м ² /чел. =65,94 м ²

Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3 м ² /чел.	400 м, в условиях плотной застройки до 600 м	на жилых территориях 400-600 м ² , на прочих территориях до 800 м ²	2198чел.х 0,3 м ² /чел. =659,4 м ²
--	--------------------------	--	---	---

В условиях высокоплотной застройки размеры площадок принимаются в зависимости от имеющихся территориальных возможностей.

Расчет выполнен в соответствии с таб. 12.2.1 местных нормативов градостроительного проектирования.

Параметры и расчетные показатели градостроительного проектирования озелененных территорий общего пользования

Наименование показателей	Нормативные параметры и расчетные показатели	Расчетная площадь
Удельный вес озелененных территорий различного назначения: - в границах территории квартала (микрорайона)	- не менее 25 % (без учета дошкольных и общеобразовательных организаций).	2,03 га
Общая площадь озелененных и благоустраиваемых территорий квартала (микрорайона) жилой застройки	Формируется из озелененных территорий в составе участка жилого дома (комплекса) и озелененных территорий общего пользования. В площадь озелененных и благоустраиваемых территорий включается вся территория квартала (микрорайона), кроме площади застройки жилых зданий, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок. В площадь отдельных участков озелененных территорий включаются площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки, если они составляют не более 30 % общей площади участка	
Доля озеленения деревьями в грунте	Не менее 50 % от нормы озеленения на территории городского округа.	

Расчет выполнен в соответствии с таб. 8.2.18 и 11.2.1 местных нормативов градостроительного проектирования.

Маршруты общественного транспорта проходят по ул. Б.Хмельницкого. В настоящее время в городе основные пассажирские перевозки осуществляются:

- электротранспортом — троллейбусами;
- автомобильным транспортом — автобусами, микроавтобусами — маршрутными такси.

На планируемой территории находится остановка всех видов городского общественного транспорта - "Центральный рынок". Расстояние пешеходной доступности до остановки общественного транспорта менее 500м. В соответствии с Генеральным планом города по ул.Б. Воробьевской запланированы линии транспорта городского автобуса.

Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

Электроснабжение города осуществляется от Ивановской ТЭЦ-2 и Ивановской ТЭЦ-3, общей электрической мощностью 511 тыс. кВт. Электроснабжение городских потребителей намечается на перспективу от тепловых электростанций города - существующих ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3 и новой ГТУ-ТЭЦ (ТЭЦ-1). Электрическая мощность ТЭЦ-3 и ТЭЦ-2 сохраняется на современном уровне и составит, соответственно , 330 и 181 тыс. кВт.

В качестве дополнительного источника электроснабжения города намечается новая ГТУ-ТЭЦ (ТЭЦ-1), сооружаемая на площадке существующей котельной Ивгортеплосети. Первый блок новой ГТУ-ТЭЦ мощностью 6 тыс. кВт был введен на ТЭЦ-1 в августе 2004 года. Мощность ГТУ-ТЭЦ генеральным планом города намечена на перспективу 24 тыс. кВт за счет установки еще 3-х газотурбинных блоков по 6 тыс. кВт каждый. Ввод ГТУ-ТЭЦ на мощность 24 тыс. кВт генеральным планом года намечается в период I очереди.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности (укрупненные показатели расхода электроэнергии) и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов электроснабжения приведены в НГП. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, объектами транспортного обслуживания, наружным освещением. Приведенные данные не учитывают применения в жилых зданиях кондиционирования, электроотопления и электроводонагрева. Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки приведено к шинам 10 (6) кВ ЦП. Для предварительных расчетов приняты укрупненные показатели удельной расчетной электрической нагрузки территорий жилых и общественно-деловых зон.

Теплоснабжение жилой и общественной застройки на планируемой территории предусмотрено как от централизованной (ТЭЦ, ГТУ-ТЭЦ), так и децентрализованной (автономные индивидуальные, крышные котельные, квартирные теплогенераторы) систем теплоснабжения. Тепловые сети следует проектировать отдельные, идущие непосредственно от источника теплоснабжения. Вводы тепловых сетей потребителям от источников теплоснабжения

следует проектировать по два ввода в каждый квартал от разных магистральных или распределительных тепловых сетей с взаимным внутриквартальным резервированием путем устройства переемычки между ними. Трассы и способы прокладки тепловых сетей производятся в соответствии с СП 124.13330.2012, СП 42.13330.2011, СП 18.13330.2011. К планируемой территории, в соответствии с генеральным планом города, запланирована новая теплотрасса, проходящая по ул.Б.Воробьевская. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами теплоснабжения – расчетные тепловые нагрузки при проектировании тепловых сетей определяются по данным конкретных проектов нового строительства, а существующей – по фактическим тепловым нагрузкам. При отсутствии таких данных допускается руководствоваться таблицей 4.3.1 местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова.

Элементы застройки	Условия определения расчетных тепловых нагрузок
Существующая застройка городского округа, действующие промышленных предприятия	Определяются по проектам с уточнением по фактическим тепловым нагрузкам
Намечаемые к застройке жилые районы	Определяются по укрупненным показателям плотности размещения тепловых нагрузок. При известной этажности и общей площади зданий, согласно генеральным планам застройки районов населенного пункта – по удельным тепловым характеристикам зданий (приложение В СП 124.13330.2012)

Расчетные показатели нормируемой удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий $q_{от}^{тр}$, Вт/(м³·°С) приняты по таблице 4.3.3. местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова. Нормируемая (базовая) удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий $q_{от}^{тр}$, Вт/(м³·°С) рассчитана в соответствии с требованиями СП 50.13330.2012.

Допускается подача газа от одного ПРГ по распределительным газопроводам ограниченному количеству потребителей – не более трех многоквартирных домов с общим количеством квартир не более 150. При газификации многоквартирных жилых домов следует предусматривать ПРГ для каждого дома.

Для проектирования системы газоснабжения расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов газоснабжения приведены в таблице :

Наименование объектов	Степень благоустройства застройки	Расчетные показатели	
		минимально допустимого уровня обеспеченности *	максимально допустимого уровня территориальной доступности
Объекты газоснабжения	Централизованное горячее водоснабжение	120 м ³ /год на 1 чел.	не нормируется
	Горячее водоснабжение от газовых водонагревателей	300 м ³ /год на 1 чел.	
	Отсутствие всяких видов горячего водоснабжения	180 м ³ /год на 1 чел.	

* Укрупненные показатели потребления газа (при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³))

Жилая и общественная застройка городского округа, включая индивидуальную отдельно стоящую и блокированную жилую застройку с участками, а также производственные объекты должны быть обеспечены централизованными или локальными системами водоснабжения. В жилых зонах, не обеспеченных централизованным водоснабжением, размещение многоэтажных жилых домов не допускается.

В случае нецелесообразности или невозможности устройства системы централизованного водоснабжения отдельных кварталов (микрорайонов) или групп жилой малоэтажной застройки городского округа, водоснабжение следует проектировать по децентрализованной схеме по согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности – удельные среднесуточные (за год) нормы водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения следует принимать :

при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией без ванн - 125-160 л/сут. на 1 чел.;

при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с ванными и местными водонагревателями - 160-230 л/сут. на 1 чел.;

при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с централизованным горячим водоснабжением - 220-280 л/сут. на 1 чел. Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (по классификации, принятой в СП 44.13330.2011), за исключением расходов воды для домов отдыха, санаторно-туристских комплексов и детских оздоровительных лагерей, которые должны приниматься согласно СП 30.13330.2012 и технологическим данным. Выбор удельного водопотребления в указанных пределах должен производиться в зависимости

от климатических условий, мощности источника водоснабжения и качества воды, степени благоустройства, этажности застройки и местных условий.

Жилая и общественная застройка городского округа, включая индивидуальную отдельно стоящую и блокированную жилую застройку с участками, а также производственные объекты должны быть обеспечены централизованными или локальными системами канализации. В жилых зонах, не обеспеченных централизованной канализацией, размещение многоэтажных жилых домов не допускается. В настоящее время в городе действует централизованная система хозяйственно-бытовой канализации, находящаяся в ведении ОАО «Водоканал». Удельный вес канализованного жилого фонда – 92%. Сточные воды от капитальной застройки, коммунальных и промышленных предприятий по системе самотечно-напорных коллекторов через две главные насосные (ГНС-1 и ГНС-2 на ул.Смирнова постройки 1959г. и 1977г.) поступают в Главный коллектор, протрассированный вдоль р. Уводь. В соответствии с генеральным планом города, по ул. Танкиста Белоросова и ул. 2-й Межевой проходит коллектор хозяйственно-бытовой канализации.

Проектирование ливневой канализации на территории проектируется по отдельной системе. При проектировании предусматривается максимальное сохранение естественных условий стока поверхностных вод. Размещение зданий и сооружений, затрудняющих отвод поверхностных вод, не допускается. Отведение поверхностных сточных вод на очистные сооружения и в водные объекты проектируются, по возможности, в самотечном режиме по пониженным участкам площади стока. Перекачка поверхностного стока на очистные сооружения допускается в исключительных случаях при соответствующем обосновании. На планируемой территории запроектированы закрытые системы отведения поверхностных сточных вод. Приемники талых, дождевых и грунтовых вод запланированы:

- в лотках улиц с продольным уклоном – на затяжных участках спусков, на перекрестках и пешеходных переходах со стороны притока поверхностных вод;

- в пониженных местах, не имеющих свободного стока поверхностных вод, – при пилообразном профиле лотков улиц, в конце затяжных участков спусков на территориях дворов и парков. Для ориентировочных расчетов суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий:

- при ширине улиц до 30 м и отсутствии поступления дождевых вод с территории кварталов – не более 50-80м;

- при ширине улиц более 30 м – не более 60 м.

Ориентировочный расчет суточного объема поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территории принимается 35 - 40 м³/сут. с 1 га территории.

Прокладка инженерных сетей, обслуживающих жилой район проектируется в соответствующих технических зонах улиц и проездов. Прохождение этих сетей через кварталы

(микрорайоны) допускается в исключительных случаях в специально выделенных зонах, являющихся муниципальной собственностью. Габариты технических зон устанавливаются в зависимости от конкретных видов инженерных сетей, прокладываемых в них.

Прокладка внутриквартальных инженерных сетей и сооружений на них проектируется в технических зонах, определяемых между участками, отводимыми под застройку. Возможно прохождение этих сетей через застраиваемые участки при обязательном обеспечении сервитута на зоны их прокладки. Это же условие распространяется на участки инженерных сетей, обеспечивающих подключение зданий к распределительным сетям квартала (микрорайона) и сооружениям на них.

Подземная прокладка инженерных сетей проектируется:

- совмещенную в общих траншеях;
- в тоннелях (проходных коллекторах) – при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром от 500 до 1000 мм, водопровода до 500 мм, кабелей (связи и силовых напряжением до 10 кВ) свыше 10 мм, при реконструкции магистральных улиц и районов сложившейся застройки, при недостатке места в поперечном профиле улиц для размещения сетей в траншеях, на пересечениях с магистральными улицами и железнодорожными путями.

В тоннелях (проходных коллекторах) допускается также прокладка воздухопроводов, напорной канализации и других инженерных сетей.

Не допускается:

- прокладка газопроводов в тоннелях, коллекторах и каналах, за исключением прокладки стальных газопроводов давлением до 0,6 МПа на территории промышленных предприятий и газопроводов СУГ под автомобильными дорогами на территории автогазозаправочных станций (в соответствии с СП 18.13330.2011);

- совместная прокладка газопроводов и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями.

Предложения по внесению изменений в Генеральный план г. Иванова.

Проектом планировки территории предлагается внесение следующих изменений в Генеральный план г.Иванова:

- предусмотреть размещение на проектируемой территории дошкольного образовательного учреждения;
- предусмотреть размещение рядом с проектируемой территорией средней школы.

Новую школу предлагается разместить в районе улицы Городской.