

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Лист
	ТОМ I Основная (утверждаемая) часть	
	Положения о размещении объектов капитального строительства и о характеристиках планируемого развития территории	
1	Чертеж планировки территории М 1:1000	
2	Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	
	ТОМ II Материалы по обоснованию проекта планировки	
	Пояснительная записка	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий	
2	Схема современного использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов и схема организации улично-дорожной сети М 1:1000	
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1000	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	
6	Схема планировочной организации территории	
7	Вариант объемно-пространственного решения застройки территории	
8	Схема вертикальной планировки М 1:1000	
9	Схема развития систем инженерно-технического обеспечения М 1:1000	
10	Схема современного использования территории с радиусами обслуживания объектов социального назначения М 1:10 000	
	ТОМ III Проект межевания территории	
	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка	
1	Чертеж межевания территории М 1:1000	
	Материалы по обоснованию проекта межевания	
2	Чертеж межевания территории с отображением границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	

Положения о размещении объектов капитального строительства и о характеристиках планируемого развития территории, ограниченной улицами Наумова, Марии Рябининой, Садовой, Шереметевским проспектом

I. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

На территории проекта планировки объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют.

На территории элементов планировочной структуры располагаются:

- объекты регионального значения:
- ОБУЗ «Кардиологический диспансер» (пр.Шереметевский, д.22)
- ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» (пр.Шереметевский, д.16)
- Иваново-Вознесенская духовная семинария (ул.М.Рябининой, 29)
- объекты местного значения:
- дошкольное образовательное учреждение № 151 (ул.Садовая, д.9)

Также в границах планируемой территории располагается выявленный объект культурного наследия «Усадьба Дюрингера. Ансамбль» (ул.Марии Рябининой, д.31А, д.33/28).

Размещение новых объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах проектируемой территории не планируется.

На территории проекта планировки планируется размещение объекта местного значения: муниципального образовательного учреждения.

II. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория проекта планировки составляет 22 га и состоит из четырех планируемых элементов планировочной структуры, а именно:

- квартала, ограниченного красными линиями проспекта Шереметевского, нового направления улицы Профсоюзной, улицы Поэта Ноздрина и улицы Садовой (ПЭ1);
- квартала, ограниченного красными линиями улицы Поэта Ноздрина, нового направления улицы Профсоюзной, улицы Марии Рябининой и улицы Садовой (ПЭ2);
- улично-дорожной сети нового направления улицы Профсоюзной и улицы Поэта Ноздрина (ПЭ3) (согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр);
- территории общего пользования, расположенной между ПЭ1 и ПЭ2 (ПЭ4) (согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр).

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

- уточнить границы территориальных зон на проектируемой территории с учетом измененных красных линий и функционального назначения существующих и планируемых объектов капитального строительства и линейных объектов;

- предусмотреть размещение на проектируемой территории дошкольной образовательной организации.

Красные линии, установленные Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова», предлагается откорректировать с учетом границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, исключения возможного вклинивания земельных участков между сформированными земельными участками, расположенными вдоль улицы Профсоюзной, и красными линиями; в целях устранения ранее допущенных неточностей при установлении красных линий вдоль улицы Поэта Ноздрина; в целях образования территорий общего пользования.

Линии отступа принимаются с отступом от красной линии магистральных улиц - на 5 м, от красных линий улиц в жилой застройке - на 3 м. Минимальные отступы от красной линии до зданий детских дошкольных учреждений – 25 метров. Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий.

Перечень планируемых к размещению объектов приведен в таблице 1.1. При разработке проектной документации должны соблюдаться предельные параметры строительства, указанные в таблице 1.1, а также другие параметры в соответствии с действующей на момент разработки проектной документации редакцией ПЗЗ г. Иванова.

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование объекта	Предельные параметры строительства		
		этажность	общая площадь квартир, м2	общая площадь нежилых помещений, м2
1	2	3	4	5
1-я очередь освоения				
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и закрытой автостоянкой	перем. 17, 20	26794	4227
2	Автодорога (новое направление улицы Профсоюзной)	-	-	-
2-я очередь освоения				
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-	перем. 14,16,18	36319	5496

	пристроенными помещениями и закрытой автостоянкой (1-й этап. Жилой дом)			
2	Территория общего пользования (зона игровых и спортивных площадок)	-	-	-
3-я очередь освоения				
1	Дошкольная образовательная организация на 130 мест	3		4100

Сроки освоения территории

Очередь освоения территории	Этап проектирования	Этап строительства
1-я очередь освоения	2017	2018
2-я очередь освоения	2018	2020
3-я очередь освоения	2019	2021

Баланс планируемой территории приведен в таблицах 1.2 и 1.3.

Таблица 1.2

Планировочный элемент 1

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
1	2	3	4	5	6	7
	Площадь расчетной территории (в красных линиях) - всего	га	8,07*	100	8,16*	100
1	Территория жилой застройки	га	5,9	73,1	6,53	80
2	Участки дошкольных организаций	га	-	-	0,24	2,9
3	Участки школ		0,72	8,9	0,72	8,8
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	0,16	2,0	0,16	2
5	Участки закрытых автостоянок	га	-	-	-	-
6	Автостоянки для временного хранения	га	0,12	1,5	0,38	4,7
7	Территория общего пользования	га	0,13	1,6	0,13	1,6
7.1	Улицы, проезды		0,04	0,5	0,04	0,5

7.2	Участки зеленых насаждений		0,09	1,1	0,09	1,1
8	Прочие территории	га	1,04	12,9	-	-
9	Участки зеленых насаждений с учетом озеленения территории жилой застройки	га	3,29		2,81	
10	Коэффициент застройки		0,15**		0,19**	
11	Коэффициент плотности застройки		0,85***		1,42***	
12	Плотность населения	чел/га	162****		214****	
13	Площадь озеленения (на 1 чел.)	м ²	25,2		16,1	

* На территории проекта планировки располагаются объекты районного и общегородского значения и объекты, имеющие историко-культурную ценность, исключаемые из расчетной территории квартала согласно п.8.2.8 главы 8 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова. Из расчетной территории проектного решения исключается площадь участка планируемого объекта повседневного пользования (детский сад), рассчитанного на обслуживание населения смежного квартала (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию включается площадь участка объекта повседневного пользования (общеобразовательная школа), обслуживающего расчетное население, расположенного на смежных территориях.

** - Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади квартала (в соответствии с п. 8.2.10 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова). Площади застройки приняты равными 12480 м² (существующее положение) и 15560 м² (проектное решение).

*** - Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала (в соответствии с п. 8.2.10 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова"). Ориентировочные площади приняты равными 68214 м² (существующее положение) и 116254 м² (проектное решение).

**** - Плотность населения (существующее положение) рассчитана исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений - 23,69 м² /чел., ориентировочной общей площади жилых помещений в пределах квартала - 30856 м² и ориентировочной численности населения квартала - 1303 чел. Плотность населения (проектное решение) рассчитана исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный срок (2025 год) - 33,2 м² /чел., ориентировочной общей площади жилых помещений в пределах квартала - 57650 м² и ориентировочной планируемой численности населения квартала - 1740 чел.

Таблица 1.3

Планировочный элемент 2

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
1	2	3	4	5	6	7
	Площадь расчетной территории (в красных линиях) - всего	га	7,87*	100	7,34*	100
1	Территория жилой застройки	га	5,02	63,8	6,17	84,1

2	Участки дошкольных организаций	га	-	-	0,24	3,3
3	Участки школ		0,72	9,1	0,72	9,8
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	0,09	1,1	0,09	1,2
5	Участки закрытых автостоянок		0,42	5,4	0,12	1,6
6	Автостоянки для временного хранения		-	-	-	-
7	Территория общего пользования	га	0,1	1,3	-	-
7.1	Улицы, проезды		0,1	1,3	-	-
7.2	Участки зеленых насаждений		-	-	-	-
8	Прочие территории	га	1,52	19,3	-	-
9	Участки зеленых насаждений с учетом озеленения территории жилой застройки	га	3,89		2,92	
10	Коэффициент застройки		0,14**		0,2**	
11	Коэффициент плотности застройки		0,79***		1,54***	
12	Плотность населения	чел/га	186****		291****	
13	Площадь озеленения (на 1 чел.)	м ²	26,6		14,3	

* На территории проекта планировки располагаются объекты районного и общегородского значения и объекты, имеющие историко-культурную ценность, исключаемые из расчетной территории квартала согласно п.8.2.8 главы 8 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова. Из расчетной территории проектного решения исключается площадь участка планируемого объекта повседневного пользования (детский сад), рассчитанного на обслуживание населения смежного квартала (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию включается площадь участка объекта повседневного пользования (общеобразовательная школа), обслуживающего расчетное население, расположенного на смежных территориях.

** - Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади квартала (в соответствии с п. 8.2.10 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова). Площади застройки приняты равными 11382 м² (существующее положение) и 14882 м² (проектное решение).

*** - Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала (в соответствии с п. 8.2.10 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова"). Ориентировочные площади приняты равными 61880 м² (существующее положение) и 113312 м² (проектное решение).

**** - Плотность населения (существующее положение) рассчитана исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений - 23,69 м² /чел., ориентировочной общей площади жилых помещений в пределах квартала - 34638 м² и

ориентировочной численности населения квартала - 1463 чел. Плотность населения (проектное решение) рассчитана исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный срок (2025 год) – 33,2 м² /чел., ориентировочной общей площади жилых помещений в пределах квартала - 70957 м² и ориентировочной планируемой численности населения квартала - 2140 чел.

Согласно ранее выданным разрешениям на строительство, предоставленным Заказчиком, на территории проекта планировки предусматривается размещение двух многоэтажных жилых домов. Характеристики планируемого жилого фонда приведены в таблице 1.4.

Таблица 1.4

№	Наименование объекта	Этажность	Площадь земельного участка, м ²	Площадь застройки, м ²	Коэффициент застройки	Общая площадь квартир, м ²	Численность жителей
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и закрытой автостоянкой	перем 17, 20	10394	3080	0,3	26794	807
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и закрытой автостоянкой (1-й этап. Жилой дом)	перем 14,16, 18	10734	3500	0,33	36319	1094

III. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории

Характеристики развития системы социального обслуживания

На данной территории в настоящее время население в целом обеспечено объектами повседневного обслуживания в пределах квартала (за исключением мест в дошкольных образовательных организациях), объектами периодического обслуживания - в пределах нормативной доступности.

Проектом предлагается размещение дошкольной образовательной организации на земельном участке, который в настоящее время занят пустующим зданием общежития. Предлагается снос здания общежития с последующим строительством здания детского сада на 130 мест.

Проектом планировки предусматривается размещение объектов торговли в первом этаже многоэтажного жилого дома, разрешение на строительство которого получено на земельном участке с кад.№ 37:24:000000:154.

Таблица 2.1

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативная потребность	Нормативное значение на 1000 жит
1	Дошкольные образовательные организации	мест/ 1000чел	130	118	62 - при охвате 100%
2	Торговые объекты, в том числе: - продовольственных товаров	м2 торговой площади/ 1000 чел	300	133	70
3	- непродовольственных товаров	м2 торговой площади/ 1000 чел	700	57	30

Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом города, разработанным Российским научно-исследовательским проектным институтом Урбанистики (РосНИПИУ), г. Санкт-Петербург, а также последующих корректировок генерального плана.

Проектируемый район предполагается обслуживать магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения (пр.Шереметевский), магистральной улицей районного значения (новое направление ул.Профсоюзная) и примыкающими к ней улицами местного значения (ул.П.Ноздрин и ул.М.Рябининой).

Шереметевский проспект – магистраль общегородского значения – существующая, с шестиполосным движением. Ширина магистрали в красных линиях принята 60,0 метров, ширина полосы движения – 3,75 метра.

Планируемое новое направление улицы Профсоюзной - магистральная улица районного значения регулируемого движения - проектируется с четырехполосным движением. Проектируемая ширина магистрали в красных

линиях принята переменной (от 36,0 до 40,0 метров), ширина полосы движения – 3,75 метров в одну сторону, ширина тротуаров – 3 метра, ширина велосипедной дорожки – 1,5 метра. По данному направлению планируется организовать движение общественного транспорта. На улице Профсоюзной планируется размещение двух остановочных пунктов общественного транспорта. Проектируемая жилая застройка попадает в радиус пешеходной доступности данных остановок.

Улица Наумова будет поглощена красными линиями улицы Профсоюзной.

Улицы в жилой застройке (П.Ноздрина и М.Рябининой) приняты шириной в красных линиях 20,0 метров.

На планируемой территории предусмотрены автостоянки для временного хранения автотранспорта жителей и у объектов обслуживания. Также запроектирована двухуровневая автостоянка для постоянного хранения легковых автомобилей вместимостью 169 машино-мест и открытые стояночные места.

Потребность в местах для хранения автомобилей планируемого населения и объектов обслуживания приведена в таблице 2.2.

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во по проекту	Нормативная потребность	Нормативный показатель
1	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей в пределах придомовой территории	машино-мест	130	122	0,8м2/чел
2	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей в пределах придомовой территории	машино-мест	219	211	1м/место на 300м2 общ.пл.квартир
3	Стоянки для временного хранения у объектов обслуживания (офисы)	машино-мест	70	68	24 м/места на 100 работающих
4	Стоянки для временного хранения у объектов торговли с площадью торговых залов менее 200 м2	машино-мест	50	50	не менее 1 м/места на 20 м2 торговой площади

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

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к городским инженерным сетям, проходящим по планируемой территории.

Предусмотрено строительство ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории.

Для электроснабжения планируемых многоквартирных жилых домов планируется строительство новой трансформаторной подстанции и использование существующей распределительной подстанции.

Для газоснабжения предусмотрено строительство газораспределительной сети в рамках договоров на технологическое присоединение объектов.

Инженерное обеспечение территории принято по таблице 2.3.

Таблица 2.3

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	Гкал/час	3,2
2	Водоснабжение	м ³ /сут	574,9
3	Водоотведение	м ³ /сут	572,6
4	Электроснабжение	МВт	2,37
5	Газоснабжение	м3/час	2325,2