Введение.

1. Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом (проект планировки территории с проектом межевания в его составе), разработана ООО КБ «Полянинов» на основании постановления Администрации города Иванова от 16.05.2016 №907 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом»; технического задания, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова от 12.07.2016, с учетом генерального плана, а так же правил землепользования и застройки г. Иванова.

Цель разработки проекта планировки:

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 размещения объектов капитального строительства.
6. Внесение изменений в трассировку красных линий улиц и их координирование.

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов РФ, органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению, в том числе:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123 - ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
5. «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).
6. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линии в юродах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).
7. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-ОЗ.
8. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-п.

9. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

10. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 197).

11. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234).

12. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

13. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

Положения.

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

Граница планируемой территории включает полностью кадастровый квартал №37:24:030601.

Площадь рассматриваемой территории составляет 8,9 га из них:

5,26 га – территория застройки существующих объектов капитального строительства;

3,64 га – территория общего пользования, занятая дорогами, проездами, тротуарами, озеленением.

Современное состояние территории – жилая зона, общественно-деловая зона и зона рекреационного назначения.

На территории планировки не предусматривается размещение:
- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Иванова данная территория относится к:
- зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1;
- зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2;
- зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1;
- зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3;
- зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2.

Таким образом, дальнейшее развитие данного участка должно вестись в соответствии с функциональным зонированием рассматриваемой территории, предусмотренным Генеральным планом города.

На территории планировки выделены 5 планировочных элемента.

▪ **Планировочный элемент 1 (ПЭ 1)** – квартал, ограниченный улицами Окуловой, 3-ей Сосневской, 8-м Проездом, 2-ой Сосневской.

Площадь - 1,38 га.

Данная территория представлена одной функциональной зоной - общественно-деловой. В настоящее время северная ее часть застроена индивидуальными жилыми домами, размещение которых не предусмотрено видами разрешенного использования градостроительной зоны делового, общественного и коммерческого назначения О-1.

Южная часть участка представляет собой застроенную территорию, на которой располагается административное здание, предусмотренное видами разрешенного использования градостроительной зоны делового, общественного и коммерческого назначения О-1.

Проектным решением предполагается:
- сохранение существующего 4-х этажного административного здания (количество этажей 5);
- определение границы зоны планируемого размещения объекта среднеэтажной жилой застройки (среднеэтажный жилой дом).

▪ **Планировочный элемент 2 (ПЭ 2)** – квартал, ограниченный улицами Окуловой, 4-ой

Сосневской, 8-м Проездом, 3-ей Сосневской.

Площадь - 1,92 га.

Данный участок представлен двумя функциональными зонами:

1. Жилая зона. Площадь – 1,0 га
2. Общественно-деловая зона. Площадь - 0,92 га.

В настоящее время планировочный элемент 2 застроен объектами капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования градостроительных зон: застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 и размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2.

Проектным решением предполагается:

- сохранение существующей застройки индивидуальными жилыми домами;
- сохранение существующего 2-х этажного здания Ивановской областной психоневрологического диспансера (количество этажей 3);
- образование нового земельного участка с условным номером 37:24:030601:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 3-я Сосневская, дом 87/10, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (2.7), ориентировочной площадью – 1298 кв. м. Образование земельного участка предлагается осуществить путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030601:15, площадью 1234 кв. м, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:030601, ориентировочной площадью 64 кв. м в порядке статей 39.28 и 39.29 Земельного кодекса РФ;
- образование нового земельного участка с условным номером 37:24:030601:ЗУ3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, у дома 12/88, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – связь (6.8), ориентировочной площадью – 15 кв. м. В образовании земельного участка участвуют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и свободные от прав третьих лиц.

- **Планировочный элемент 3 (ПЭ 3)** – квартал, ограниченный улицами Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом, 4-ой Сосневской.

Площадь - 1,96 га.

Данный участок представлен одной функциональной зоной - жилой зоной.

В настоящее время планировочный элемент №3 застроен объектами капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования градостроительной зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3: многоэтажными жилыми домами.

Проектным решением предполагается:

- сохранение существующей застройки многоэтажными жилыми домами.

- **Планировочный элемент 4 (ПЭ 4)** – улично-дорожная сеть.

Площадь - 2,47 га.

В настоящее время планировочный элемент 4 представляет собой сложившуюся улично-дорожную сеть.

Проектным решением предполагается:

- сохранение сложившейся улично-дорожной сети;
- организация магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (8-й Проезд, ул. Каравайковой);
- разработка поперечного профиля трассы.

Планировочный элемент 5 (ПЭ 5) – территория общего пользования.

Площадь - 1,17 га.

Проектным решением предполагается:

- образование нового земельного участка с условным номером 37:24:030601:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, между улицами Окуловой и 8-м Проездом под сквер, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочной площадью – 6478 кв. м. В образовании земельного участка участвуют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и свободные от прав третьих лиц. В соответствии с картой градостроительного зонирования, входящей в состав Правил землепользования и застройки города Иваново, формируемый земельный участок расположен в двух территориальных зонах Р-2 и О-1, но в соответствии с картой функциональных зон, входящей в состав Генерального плана города Иваново, формируемый земельный участок расположен в рекреационной зоне. Проектом планировки территории установлено, что необходимо привести границы территориальных зон в соответствии с Генеральным планом.

Существующие параметрические характеристики планировочных элементов

Наименование параметров	Наименования планировочных элементов (ПЭ)		
	ПЭ 1	ПЭ 2	ПЭ 3
1	2	3	4
Общественно-деловая зона			
Площадь планировочных элементов, га	1,38	0,92	-
Площадь жилого фонда, $м^2$	2240,0	-	-
Площадь общественных объектов, $м^2$	5600,0	2788,0	-
Площадь застройки, га	0,2580	0,1570	-
Количество жителей	35	-	-
Коэффициент застройки	0,19	0,17	-
Коэффициент плотности застройки	0,6	0,3	-
Плотность населения, чел/га	25	-	-
Жилая зона			-
Площадь планировочных элементов, га	-	1,0	1,96
Площадь жилого фонда, $м^2$	-	2878,0	18375,0
Площадь общественных объектов, $м^2$	-	1000	-
Площадь застройки, га	-	0,1439	0,4090
Количество жителей	-	45	553
Коэффициент застройки	-	0,14	0,21

Коэффициент плотности застройки	-	0,29	0,94
Плотность населения, чел/га	-	45	282

Проектируемые параметрические характеристики планировочных элементов

Площадь территорий	**Наименование планировочных элементов**
	ПЭ 1
1	**2**
Площадь планировочного элемента, га	1,38
Площадь жилого фонда, м^2	8730,0
Площадь общественных объектов, м ^{2}	5600,0
Площадь застройки, га	0,3949
Количество жителей	263
Коэффициент застройки	0,29
Коэффициент плотности застройки	1,03
Плотность населения, чел/га	190,6

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иваново:

- для застройки индивидуальными одноквартирными жилыми домами, в том числе коттеджного типа, с придомовыми земельными участками:

коэффициент застройки – не более 0,2;

коэффициент плотности застройки – не более 0,4.

- для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами:

коэффициент застройки – не более 0,6;

коэффициент плотности застройки – не более 1,2.

- для застройки общественно-деловых зон:

коэффициент застройки – не более 1,0;

коэффициент плотности застройки – не более 3,0.

Характеристики планируемого жилого фонда

№	**Наименование**	**Местоположение**	**Этажность**	**Площадь земельного участка, м^2**	**Площадь застройки, м^2**	**Площадь жилых помещений в доме, м^2**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	Среднеэтажный жилой дом (Код вида 2.5)	ПЭ 1, в северной части (на территории ИЖС)	5	6235,0	2494,0	8730

Расчетная жилищная обеспеченность населения (в границах зоны планируемого размещения объекта среднеэтажной жилой застройки) определена исходя из требований местных нормативов градостроительного проектирования города Иваново и составляет на расчетный срок (2025 год) –

33,2 м^2/чел.

Количество жителей: 8730,0 / 33,2 =263 чел.

Показатель расчетной плотности населения территории планировочного элемента 1 принят:

263чел./1,38 га = 190,6 чел./га, что соответствует таблице 8.2.7. «Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235»

Таблица 8.2.7

Зоны различной степени градостроительной ценности территории	Расчетная плотность населения на территории квартала (микрорайона), чел./га	
	2015 год	2025 год
Высокая	300	215
Средняя	250	175
Низкая	135	95

Вывод: Расчет характеристик планировочных элементов показывает ниже нормативных.

Градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах рассматриваемой территории, принимать в соответствии с действующей на момент возникновения градостроительных намерений редакции Правил землепользования и застройки г. Иванова.

3. Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного облуживания.

Развитие системы социального обслуживания территории – не предусматривается.

Планируемая улично-дорожная сеть проектируется в виде непрерывной транспортной системы с учетом функционального назначения улиц, дорог, проездов и пешеходных связей, интенсивности транспортного и пешеходного движения.

В соответствии с решением генерального плана города Иванова, настоящим проектом планировки территории предусматривается:

- организация магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (8-й Проезд, ул. Каравайковой);
- сохранение сложившейся улично-дорожной сети;
- разработка поперечного профиля трассы.

Запроектированная магистральная улица общегородского значения регулируемого движения обеспечит пропускную способность машинопотока, шириной в красных линиях - 40,0 м. Расчетная скорость движения составляет - 80 км/час.

Основу транспортной структуры составляют существующие трассы дорог. Для полноценного функционирования существующих объектов предусматриваются улицы в жилой застройке шириной в красных линиях - 20,0 м., 19,0 м.

Запроектированные дороги внутри жилого района обеспечивают удобный подъезд к объектам капитального строительства. Расчетная скорость движения составляет - 40 км/час. Стоянки личного легкового автотранспорта предусмотрены непосредственно на земельных участках объектов капитального строительства.

Территория имеет удобные въезды, выезды.
По территории планировки проходят линии движения троллейбуса и городского автобуса.

4. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом, так как находится в квартале со сложившейся застройкой с полным инженерным обеспечением.

По участку планировки проходят коммуникации: линии электропередач, водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса, линии связи.

На данной территории возможно развитие новых инженерных сетей.

Проектным решением предполагается:

1. Сохранение существующей системы инженерно-технического обеспечения данного района;
2. Подключение проектируемого объекта среднеэтажной жилой застройки (планировочный элемент 1) к существующим городским сетям (водопровода, канализации, электроснабжения, газопровода, в соответствии с техническими условиями) с последующим демонтажом существующего газопровода низкого давления на территории, занятой индивидуальными жилыми домами.
3. Строительство самотечного коллектора диаметром от 400 до 3000 мм. по ул. Окулова в соответствии с решением генерального плана города Иванова.

Выводы:

1. **Администрации города Иванова рекомендуется:**

- привести в соответствие Правила землепользования и застройки города Иванова в части территориального зонирования данной территории со схемой функционального зонирования Генерального плана города Иванова.

- внести изменение в материалы Генерального плана города Иванова, а именно исключить из чертежа «Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций» химически опасный объект и зону смертельного поражения от химически опасного объекта в связи с его отсутствием;

2. **Проектом планировки территории сохранены существующие элементы планировочной структуры.**
3. **Планировочные решения проекта планировки территории направлены на создание:**

- максимально удобных условий проживания и устойчивого функционирования жилых районов;

- условий отдыха населения и оздоровления экологической обстановки.