

**Проект внесения изменений в документацию по
планировке территории, ограниченной улицами
Кудряшова, Генерала Хлебникова, Шубиных в г.
Иваново, утвержденную постановлением
Главы города Иванова от 30.03.2007 № 870**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о
характеристиках объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории	А-43.1006-19 ППТ.ОЧП-1	1:1 000
2	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I А-43.1006-19 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I А-43.1006-19 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	А-43.1006-19 ППТ.МОП-1	1:10 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	А-43.1006-19 ППТ.МОП-2	1:1 000
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	А-43.1006-19 ППТ.МОП-3	1:1 000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	А-43.1006-19 ППТ.МОП-4	1:1 000
7	Вариант планировочного решения застройки территории	А-43.1006-19 ППТ.МОП-5	1:1 000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	А-43.1006-19 ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
9	Схема инженерного обеспечения территории	А-43.1006-19 ППТ.МОП-7	1:1 000
10	Текстовая часть	Том II А-43.1006-19 ППТ.ТЧ	
11	Результаты инженерных изысканий	Том III А-43.1006-19 РИЗ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
12	Текстовая часть	Том IV А-43.1006-19 ПМТ.ТЧ	
13	Чертеж межевания территории	А-43.1006-19 ПМТ.ОЧП	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
14	Чертеж по обоснованию межевания территории	А-43.1006-19 ПМТ.МОП	1:1 000

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	4
1. Характеристики планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории	4
2. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства.....	4
2.1 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	4
2.2 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов социальной инфраструктуры	4
2.3 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.....	5
2.4. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	5
2.4.1 Водоснабжение	5
2.4.2 Водоотведение	5
2.4.3 Теплоснабжение	5
2.4.4 Газоснабжение	6
2.4.5 Электроснабжение	6
2.4.6 Сети связи	6
2.4.7 Дождевая канализация.....	6
2.4.8 Инженерная подготовка территории.....	6
2.4.9 Санитарная очистка	6
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
Чертеж планировки территории	Ошибка! Закладка не определена.

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение многоквартирных жилых домов с земельными участками, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Застройка на рассматриваемой территории сложилась. Сформирован микрорайон жилой застройки, в границах которого возможно следующее развитие:

- завершение строительства объекта социальной инфраструктуры (объекта медицинского назначения);
- завершение формирования объектов транспортной инфраструктуры: улично-дорожной сети на территории микрорайона, организация мест хранения автомобилей, принадлежащих гражданам;
- строительство объектов капитального строительства на свободных земельных участках, а также земельных участках, занятых объектами незавершенного строительства, виды разрешенного использования, которых соответствуют градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны;
- завершение формирования самостоятельного элемента планировочной структуры – сквера в центре микрорайона для жителей данного микрорайона.

Строительство жилья в границах планируемой территории не предполагается.

С учетом планируемого развития территории в границах квартала установлены следующие параметры застройки:

Коэффициент застройки - 0,19;

Коэффициент плотности застройки – 1,12;

Плотность населения – 357 чел./га.

Установленные параметры застройки соответствуют требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки в границах отдельных земельных участков (на которых предполагается развитие территории) принимать в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки города Иванова.

Учитывая количество зарегистрированных жителей, численность населения микрорайона составляет 7 774 человек.

Существующий жилой фонд на рассматриваемой территории - 174968м² общей площади квартир.

Учитывая общую площадь существующих объектов капитального строительства 179 957м² и 5 265м², предельную площадь планируемых объектов капитального строительства 16 900 м², общая площадь объектов капитального строительства составит 202 122 м².

2. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 1

№ по эксп.	Наименование	Этаж-ность	Пл.застройки, м ²	Общая пл., м ²	Мощность
27	Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования:	От 2 до 6	Мин.: 1535 Макс: 5371	Мин.: 2456 Макс: 25781	по расчету
	- гостиничное обслуживание				
	- деловое управление				
	- развлечения				
	- хранение автотранспорта (стоянка автомобилей многоуровневая открытого либо закрытого типа) *				
28	Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования:	-	Мин.: 524 Макс: 2621	-	по расчету
	- хранение автотранспорта (стоянка автомобилей одноуровневая открытого типа) *				
	- парковка общего пользования (муниципальная парковка) *				
29	Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования:	-	Мин.: 539 Макс: 2695	-	по расчету
	- хранение автотранспорта (стоянка автомобилей одноуровневая открытого типа) *				
	- парковка общего пользования (муниципальная парковка) *				
30	Объект капитального строительства, соответствующий одному из видов разрешенного использования:	-	Мин.: 413 Макс: 2067	-	по расчету
	- хранение автотранспорта (стоянка автомобилей одноуровневая открытого типа) *				
	- парковка общего пользования (муниципальная парковка) *				

* В случае наличия данного вида разрешенного использования земельных участков в перечне основных или условно разрешенных видов использования земельных участков в территориальной зоне О-1 в Правилах землепользования и застройки города Иванова.

2.2 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

В границах рассматриваемой территории имеются объекты социальной инфраструктуры, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан: два детских сада на 160 и 120 мест. На границе рассматриваемой территории, в радиусе пешеходной доступности имеются: общеобразовательная школа на 1266 мест и спортивный комплекс (Стадион Орбита, Спортивная школа №9). Проектом предусмотрено размещение объекта медицинского назначения и объекта торговли, пристроенных к многоквартирным домам.

№ по эксп.	Наименование	Мощность
31	Объект капитального строительства, соответствующий виду разрешенного использования обслуживание жилой застройки (магазин)	по расчету
32	Объект капитального строительства, соответствующий виду разрешенного использования амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	по расчету

* В случае если указанные объекты будут реализовываться за счет средств бюджетов, то их как объекты регионального значения необходимо включить в число планируемых объектов регионального значения в Схему территориального планирования Ивановской области.

2.3 Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Проектом определены границы территорий общего пользования, установлены красные линии. В границы общего пользования в том числе входит улично-дорожная сеть на территории микрорайона. Улично-дорожная сеть представлена:

1) улицами в жилой застройке, со следующими характеристиками:

ул.Кудряшова:

- ширина в красных линиях – 44,2 м,
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3 м;
- тротуар – 3 м.

Проезд 2-й Московский:

- ширина в красных линиях – 16,0-50,0 м,
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3 м;
- тротуар – 3 м.

2) основными проездами, обеспечивающими въезды на территорию микрорайона, подъезд к группам жилых зданий, крупным учреждениям и предприятиям обслуживания, торговым центрам, участкам школ и дошкольных организаций, со следующими характеристиками:

Проезд 1-й Московский:

- ширина в красных линиях – 12,6-16,6 м,
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3 м;
- ширина тротуара – 3 м.

Проезд 3-й Московский:

- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 2,75 м;
- тротуар – 1,5 м.

Проезд 4-й Московский:

- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 2,75 м;
- тротуар – 1,5 м.

Движение общественного транспорта по территории микрорайона не предусмотрено.

В границах рассматриваемой территории имеются места хранения автомобилей –открытые автостоянки у многоквартирных домов и существующих объектов обслуживания. Часть из них расположена на земельных участках многоквартирных жилых домов, часть – в границах территории общего пользования вдоль проезжей части в составе улично-дорожной сети.

Проектом предусмотрено возможность размещения стоянок автомобилей:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории многоквартирной жилой застройки:

- в границах кварталов – 550 машино-мест;
- в пределах радиуса доступности – 2482 машино-мест. Места постоянного хранения располагаются в гаражном массиве с южной стороны от проектируемой территории.

б) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на приобъектных стоянках – 145 машино-мест.

в) открытые и закрытые (при наличии) наземные стоянки – ориентировочно 200...400 машино-мест.

2.4. Характеристики планируемого развития территории. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает реконструкцию и строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение

Система водоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется. Подключение планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) предусматривается от существующего внутриквартального водопровода вдоль Проезда 2-го Московского.

Ориентировочная протяженность проектируемых водопроводов в границах проектирования – 0,03 км.

Водопотребление на расчетный срок – 64,9 м³/сут.

Поливочный водопровод

Полив зеленых насаждений предусмотрен от пожарно-питьевого водопровода.

Технический водопровод

Технический водопровод не предусматривается.

2.4.2 Водоотведение

Система канализации для сохраняемой застройки не изменяется. Предусматривается оборудование централизованной канализацией планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей канализации в границах проектирования – 0,08 км.

Водоотведение на расчетный срок – 64,9 м³/сут.

2.4.3 Теплоснабжение

Система теплоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется. Проектом планируется подключение планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) к существующим внутриквартальным тепловым сетям, при обеспечении теплоносителем из существующих систем.

Ориентировочная протяженность проектируемых тепловых сетей в границах проектирования – 0,01 км.

Расход тепла на расчетный срок – 0,379 Гкал/час.

2.4.4 Газоснабжение

Проектом не предусматривается размещение сетей газоснабжения в границах проектируемой территории.

2.4.5 Электроснабжение

Система электроснабжения планируемых общественных объектов (объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания) предусматривается от существующей ТП 10/0,4 кВ.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования:

- кабельных линий электропередач КЛ-0,4 кВ – 0,2 км;

- Воздушных кабельных линий электропередач ВЛ-0,4 кВ – 1,6 км.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 741,5 кВт.

2.4.6 Сети связи

Существующие сети связи для сохраняемой застройки не изменяются. Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям не предусматривается.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

2.4.7 Дождевая канализация

Отвод поверхностных вод с земельных участков проектируемой территории, осуществляется за счет уклона рельефа местности, при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий и проездов.

Ориентировочная протяженность проектируемых закрытых сетей самотечной дождевой канализации в границах проектирования – 0,34 км.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 762,7 м³/сут.

2.4.8 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.4.9 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Количество контейнерных площадок – 13х3 контейнера.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 11661 м³/год.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2025 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Размещение объектов транспортной инфраструктуры – открытых стоянок для хранения автомобилей.

2. Строительство объектов социальной инфраструктуры – объектов амбулаторно-поликлинического назначения, торговли и гостиничного обслуживания.

3. Строительство объектов иного назначения.

Все три подэтапа могут реализовываться как последовательно, так и параллельно.