

## СОСТАВ ПРОЕКТА

**ТОМ I** ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
(ПОДЛЕЖИТ УТВЕРЖДЕНИЮ)

**ТОМ II** МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ

Взам. инв. №											
Подп. и дата											
Инв. № подл.							Заказ № 24-01-16-ППТ				
	Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата					
	ГИП		Папин					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
									ППТ	1	9
	Разработал		Вайцель						ООО "Стройпроект Иваново-Вознесенск"		

# СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ПОДЛЕЖИТ УТВЕРЖДЕНИЮ)

марка

### Графический материал

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Чертеж планировки территории М 1:2000  | ППТ-1 |
| 2. Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000  | ППТ-2 |
| 3. Чертеж линий отступа от красных линий М 1:2000   | ППТ-3 |
| 4. Чертеж планировки территории с отображением инженерной и транспортной инфраструктур М 1:1000 | ППТ-4 |

### Пояснительная записка

#### Введение

- |   |      |
|---|------|
| 1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения                       | ПЗ-3 |
| 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки) и систем социального обслуживания | ПЗ-3 |
| 3. Положение о характеристиках развития системы транспортного обслуживания  | ПЗ-7 |
| 4. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения   | ПЗ-8 |
| 5. Положение об очередности планируемого развития территории  | ПЗ-9 |

#### Технико-экономические показатели участка

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Заказ № 24-01-16-ППТ						
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата				

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## Введение

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания в его составе);
- Постановления Администрации города Иванова от 12.07.2016 № 1288 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова».

Целью работы является разработка предложений по планировке территории для ее устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова, являлась установка линий отступа от красных линий в квартале, ограниченном перечисленными улицами, с размещением элементов жилой застройки.

Задачей проекта межевания в рамках данного проекта планировки является:

- координирование красных линий;
- анализ использования земельных участков в территориальной зоне Ж-3 и предложения по образованию изменяемых и новых земельных участков с учетом нового направления ул. Бубнова.

## 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на территории проекта планировки, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала и Бубнова в г. Иваново не планируется.

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ( ПЛОТНОСТИ, ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ) И СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территории общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. В разрабатываемом архитектурно-планировочном решении выполнено выделение территории элемента планировочной структуры, ограниченного красными линиями по улицам Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала и Бубнова (перспективное направление).

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							3

Рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

По нормативным и расчетным показателям в качестве вида элементов планировочной структуры выделен квартал, формирующийся как часть микрорайона. Границы территории квартала установлены по красным линиям улично-дорожной сети, в данном случае по красным линиям трех улиц местного значения (Садовой, Марии Рябиной, Третьего Интернационала) и по красной линии магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения - ул.Бубнова (перспективное направление). Площадь квартала, взятого в качестве элемента планировочной структуры - 1.37 га.

Исходя из задач, поставленных перед проектом, архитектурно-планировочным решением предусматривается размещение двух многоквартирных жилых домов: двенадцатиэтажный - на месте разрушенных частных жилых домов по перспективному направлению улицы Бубнова, семиэтажный - на пересечении улиц Марии Рябиной и улицы Садовой на участке с разрешенным использованием для многоэтажной застройки. Планировочное решение предусматривается с учетом основных положений Генерального плана г.Иванова. Для повседневного обслуживания населения на данной территории в планируемом многоэтажном доме по ул. Бубнова расположены встроено-пристроенные магазины, кафе. На пересечении улиц Садовая и Бубнова (перспективное направление) на месте снесенного двухэтажного деревянного дома проектируется сквер с выходом на липовую аллею, расположенную на ул. Садовой и относящуюся к особо охраняемой природной территории.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Иванова, для территориальной зоны Ж-3 объекты капитального строительства располагаются на расстоянии не менее чем 3 метра от красной линии.

Отступ линии застройки от красных линий по улицам Садовая, Марии Рябиной и Третьего Интернационала принят с учетом сложившейся линии застройки, категорий улиц (в данном случае улицы местного значения в жилой застройке) и равен 3 метрам.

Линия застройки по ул. Бубнова принята с отступом от красной линии так же равном 3 метрам. Данная улица является магистральной улицей общегородского значения с планируемой высотной застройкой вдоль нее (территориальная зона Ж-3). Расстояние между красными линиями ул. Бубнова равно 58 метрам, а расстояние от красной линии до планируемого восьмиполосного дорожного полотна составляет 16 метров, из которых 10 метров отводится под зеленую зону. При данных условиях запланированный отступ линии застройки от красной линии в 3 метра является достаточным для комфортного проживания в жилых домах, с учетом размещения на первых этажах нежилых помещений.

Архитектурно-пространственная организация планируемой территории, согласно территориальной зоне застройки Ж-3, складывается из многоэтажной жилой застройки. Вдоль ул. Бубнова (перспективное направление) запланирован двенадцатиэтажный жилой

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										4
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ				

дом с паркингом в подземном этаже и с магазинами и кафе на первом и втором этажах. На пересечении улиц Марии Рябиной и Садовой запроектирован семиэтажный жилой дом.

Количество населения в рассматриваемом квартале (элемент планировочной структуры S=1.37 га) - 226 человек, из них 173 человек в планируемых многоэтажных жилых домах (из расчета 30 м.кв. общей площади на человека).

Плотность и параметры застройки территории квартала (элемента планировочной структуры) приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории планирования	га	3.06	
2	Площадь территории квартала	га	1.37	
3	Плотность населения	чел/га	165	не менее 95 не более 271
4	Коэффициент застройки		0.29	не более 0.40
5	Коэффициент плотности застройки		1.12	не более 1.20
6	Территория жилой застройки	га	0.58	
7	Территория административных и общественных зданий	га	0.73	
8	Озеленение территории жилого комплекса , в т. ч. общего пользования	га	0.42 0.06	
9	Проезды внутриквартальные	га	0.25	
10	Площадь озеленения (на 1 чел.)	м <sup>2</sup> /чел	18	не менее 6.0
11	Население	чел.	226	
12	Жилищная обеспеченность на 1 человека	м <sup>2</sup> /чел	30	

Расчетные параметры застройки взяты в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова (далее - МНПП г. Иванова).

Параметры застройки земельного участка 12-ти этажного жилого дома по ул. Бубнова приведены в таблице 2.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							5

**Таблица 2**

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь участка	га	0.21	
2	Процент застройки в границах земельного участка	%	27	не более 50
3	Процент озеленения в границах земельного участка	%	13	не менее 10
4	Площадка для игр детей	м <sup>2</sup>	190	не менее 80 (0.7 м <sup>2</sup> /чел)
5	Площадка для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	25	не менее 12 (0.1 м <sup>2</sup> /чел)
6	Гостевые автостоянки	м/м	9	не менее 7 (0.8 м <sup>2</sup> /чел)
7	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	м/м	13	не менее 11 (1 м/м на 300 м <sup>2</sup> общей площади квартир)
8	Площадка для выгула собак	м <sup>2</sup>	540 (за пределами жилого квартала, общая для жилого района)	не менее 34 (0.3 м <sup>2</sup> /чел)

Расчет площадей гостевых автостоянок, площадок и количества мест для постоянного хранения автомобилей произведен для проектируемого жилого дома с общей площадью квартир 3400 м<sup>2</sup>, с количеством жителей 113 человек по МНПП г. Иванова для территориальной зоны застройки многоэтажными домами Ж-3.

Параметры застройки земельного участка 7-ми этажного жилого дома по ул. Садовой приведены в таблице 3.

**Таблица 3**

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь участка	га	0.19	
2	Процент застройки в границах земельного участка	%	17	не более 50
3	Процент озеленения в границах земельного участка	%	39	не менее 10
4	Площадка для игр детей	м <sup>2</sup>	64	не менее 42 (0.7 м <sup>2</sup> /чел)

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Заказ № 24-01-16-ППТ						6
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата				

5	Площадка для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	18	не менее 6 (0.1 м <sup>2</sup> /чел)
6	Гостевые автостоянки	м/м	8	не менее 4 (0.8 м <sup>2</sup> /чел)
7	Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	м/м	10	не менее 4 (1 м/м на 300 м <sup>2</sup> общей площади квартир)
8	Площадка для выгула собак	м <sup>2</sup>	540 (за пределами жилого квартала, общая для жилого района)	не менее 18 (0.3 м <sup>2</sup> /чел)

Расчет площадей гостевых автостоянок, площадок и количества мест для постоянного хранения автомобилей произведен для проектируемого жилого дома с общей площадью квартир 1810 м<sup>2</sup>, с количеством жителей 60 человек по МНГП г. Иванова для территориальной зоны застройки многоэтажными домами Ж-3.

Обеспечение учреждениями обслуживания осуществляется путем использования существующей и проектируемой сети торговых, общественных, социально-бытовых и медицинских учреждений.

Согласно МНГП г.Иванова, дети дошкольного возраста должны обеспечиваться 14 местами (62 места на 1000 человек) в детских дошкольных учреждениях с радиусом пешеходной доступности 300 метров. В данном случае это детский сад №15, (ул. Арсения, 83), расстояние от которого до жилых домов рассматриваемого квартала 260 метров; детский сад №151 (ул. Садовая, 9), расстояние от которого до жилых домов рассматриваемого квартала 300 метров

Дети школьного возраста -20 человек (91 ребенок на 1000 чел. населения) должны обеспечиваться 20 местами (100% от количества) в общеобразовательных учебных организациях с радиусом доступности 500 метров. В данном случае это лицей №21 (ул. Арсения, 33/16) и средняя школа №26 (ул. Советская, 43), расстояния от которых до жилых домов квартала соответственно 360 и 440 метров.

Амбулаторно-поликлинический прием осуществляет городская поликлиника №4 (ул. Школьная, 23), расстояние до которой 1080 метров; нормативный радиус доступности от поликлиник составляет 1000 метров.

### 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Категория уличной сети на проектируемой территории принята в соответствии с МНГП г. Иванова и Генерального плана г. Иванова:

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							7

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – ул. Бубнова (перспективное направление), обеспечивающая связь между жилыми, промышленными районами и центром города.

- улица в жилой застройке – ул. Садовая, ул. Марии Рябининой и ул. Третьего Интернационала, обеспечивающая связь на территории жилого района и выходы на магистральную улицу регулируемого движения.

Проезжая часть ул. Бубнова - восьмиполосная шириной 29,0 м, тротуары шириной 3,0 м. Проезжая часть ул. Марии Рябининой и ул. Третьего Интернационала двухполосная шириной 7,0 м, тротуары шириной 2,25 м, и 3,0 м. Проезжая часть ул. Садовая четырехполосная шириной 14,0 м, с разделительной полосой шириной 17,0 м. Ширина тротуаров по ул. Садовая 2,25 м, 3,0 м и 4,0 м.

Радиусы закругления проезжей части улиц – 8,0 м. На пересечениях улиц обеспечены треугольники видимости.

Для обеспечения подъезда к вновь проектируемому жилому дому по ул. Бубнова предусмотрен проезд шириной 5,5 м и протяженностью 50 м, заканчивающийся разворотной площадкой с островком диаметром 16 м. Подъезд к существующему гаражу на участке с кадастровым номером 37:24:010134:12 обеспечивается по существующему проезду со стороны 4-х этажного жилого дома, непосредственный въезд в гараж – со стороны участка проектируемого 12-ти этажного жилого дома с выделением зоны действия частных сервитутов, устанавливаемую в интересах частного лица.

У общественных зданий организованы парковки легковых автомобилей непосредственно на участках, а так же вдоль улицы Третьего Интернационала.

Хранение личных транспортных средств жителей проектируемого 12-ти этажного дома предусмотрено в цокольном этаже этого дома, где расположится паркинг, а так же на территории дома запроектирована гостевая стоянка.

Хранение личных транспортных средств жителей проектируемого 7-ми этажного дома предусмотрено на территории дома, где запроектированы гостевая стоянка и стоянка для постоянного хранения автотранспорта.

#### **4. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.**

Для обеспечения надежной работы существующих инженерных сетей предусматривается перекладка изношенных участков водопровода, бытовой канализации, теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения с устройством стальных футляров при пересечении с проезжей частью улицы для исключения необходимости вскрытия дороги при возможных аварийных ситуациях.

По ул. Бубнова проектом предусмотрена ливневая канализация для отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории. По ул. Марии Рябининой Генеральным планом предусмотрено строительство хозяйственно-бытовой канализации.

Проектом предусмотрено подключение проектируемого объекта капитального строительства (многоэтажное жилое здание) к городским инженерным сетям, проходящим по ул. Третьего Интернационала.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							8



**Таблица 4**

№п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	Гкал/час	2.7
2	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	328.3
3	Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут	270.0
4	Электроснабжение	МВт	0.5

**5. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

Учитывая площадь планируемой территории, возможности освоения и масштаб проектируемой застройки, освоение территории возможно в 3 очереди, не равные по объему строительства.

Первая очередь освоения - строительство двенадцатиэтажного и семиэтажного жилых домов.

Вторая очередь освоения – разбивка сквера на пересечении улиц Садовой и Бубнова (перспективное направление).

Третья очередь освоения – строительство улицы Бубнова (перспективное направление) в соответствии с Генеральным планом города Иванова

**Технико-экономические показатели участка**

№ п/п	Наименование показателя	Площадь	Показатели
1	Общая площадь рассматриваемой территории проекта планировки	га	3,06
2	Площадь жилого квартала (элемент планировочной структуры)	га	1.37
3	Площадь территории юго-восточнее ул. Бубнова (новое направление)	га	0.23
4	Площадь улиц в красных линиях	га	1.46
5	Площадь территории планируемого размещения 12-ти этажного жилого дома	м <sup>2</sup>	2149
6	Площадь территории планируемого размещения 7-ми этажного жилого дома	м <sup>2</sup>	1920
7	Проезды на территории жилого комплекса	га	0.25
8	Участки зеленых насаждений жилого квартала	га	0.42
9	Население (при жилищной обеспеченности 30.0)	чел.	266
10	Плотность населения	чел/га	165

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Заказ № 24-01-16-ППТ

Лист
10

