Проект изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах планируемого к формированию земельного участка по ул. 40 лет Победы

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ООО «Ар-ПК» 2024г.

ООО «Ар-ПК»

Проект изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах планируемого к формированию земельного участка по ул. 40 лет Победы

Материалы по обоснованию проекта планировки

Генеральный директор _____ С.А. Панфилкин

Главный архитектор проекта _____ Г.В. Шишкина

Г. Тюмень

Состав проекта планировки и проекта межевания

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть:

Графическая часть:

- Чертеж планировки территории М 1:2000

Текстовая часть

Материалы по обоснованию:

Графическая часть:

- Схема размещения проектируемой территории в границах МО ГО город Ишим (М 1:5000);
- Схема организации движения транспорта и пешеходов, включая схему организации улично-дорожной сети (М 1:2000);
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории, с отображением линейных объектов инженерной инфраструктуры (М 1:2000);
- Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:2000);

Текстовая часть

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть:

Графическая часть:

- Чертеж межевания территории М 1:1000

Текстовая часть

Материалы по обоснованию:

Графическая часть:

- Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта межевания территории).

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 1
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ. 2
2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ 2
3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ 3
3.1 Архитектурно-планировочное и объемно-планировочное решение застройки. 3
3.2 Жилая застройка 4
3.3 Организация культурно-бытового обслуживания 5
3.4 Уличная сеть, транспорт и благоустройство 9
3.5 Гаражи и стоянки для легковых автомобилей 10
3.6 Инженерная подготовка территории. 11
3.7 Теплоснабжение 11
3.8 Газоснабжение 12
3.9 Водоснабжение 13
3.10 Канализование 14
3.11 Электроснабжение 14
3.12 Охрана окружающей среды 15
3.13 Санитарная очистка территории. 16
3.14 Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям 16
3.15 Предложения по последовательности осуществления решений, предусмотренных проектом планировки. 16

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

1.1 Введение.

Проект планировки территории и проект межевания территории расположен в западной части города Ишима, ориентировочной площадью 1,2 га, в границах планируемых к формированию земельных участков по ул. 40 лет Победы.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ город Ишим, утвержденный решением Ишимской городской Думы от 25.06.2009 №311– в границы проектируемой территории попадает зона среднеэтажной жилой застройки.

При разработке проекта использовались основные исходные материалы:

- Решение Ишимской городской Думы от 25.06.2009 №311 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городской округ город Ишим»;
- Решение Ишимской городской Думы от 25.12.2009 №350 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Ишим»;
- Постановление Администрации города Ишима от 21.03.2016 №270 «Об утверждении документации по планировке территории для размещения линейных объектов местного значения в городе Ишиме».
- Результаты инженерных изысканий, подготовленные ООО «Гео-Вектор», 2022 г.

Проект разработан до 2032 г.

Основная нормативная база разработки проекта:

-Градостроительный кодекс РФ от 29. 12. 2004 г. №190-ФЗ (ред. 01.07.2021 №275-ФЗ).

2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Данные об эколого-градостроительной ситуации и природноклиматических условиях.

Проектируемая территория расположена в западной части г. Ишима в подзоне среднеэтажной жилой застройки и ограничена:

С севера запада – зоной малоэтажной жилой застройки;

С севера востока – улицей 40 лет Победы;

С юга востока –зоной малоэтажной жилой застройки и зоной средне этажной жилой застройки;

С юга запада – зоной транспортной инфраструктуры.

Площадь проектируемого участка – 72.0 га.

В соответствии генплану, площадка включена в состав западного планировочного района города Ишима.

Перепад абсолютных отметок рельефа – от 82.53 м. до 84 м. Система высотбалтийская. Рельеф имеет общий уклон в северо-западном направлении. Площадка находится вне влияния речных и паводковых вод.

Территория относится к строительно-климатическому району IB. Расчетная температура отопления и вентиляции составляет -34ºС и -19ºС соответственно. Продолжительность отопительного периода 219 дней.

Климат типично континентальный, с суровой продолжительной зимой, коротким жарким летом и непродолжительным межсезоньем. Характерны поздние возвраты холодов весной и ранние осенние заморозки. Самый холодный месяц в году – январь. Средняя температура в январе - 17ºС, колебания возможны от -4.2ºС до-45.9ºС. Самый теплый месяц - июль, среднемесячная температура июля + 19.7ºС, колебания возможны в пределах 35º от +2.8ºС до +38ºС. Характерны значительные колебания температуры в течении суток, по месяцам.

Гидрогеологические условия рассматриваемой территории недостаточно изучены, но нет оснований считать их неблагоприятными для размещения строительства.

2.1 Существующее использование территории.

Существующее использование проектируемой территории отображено на опорном плане. Перечень, состав и категории земель, их границы, параметры земельных участков, кадастровые номера, данные о владельцах и пользователях сведены в таблицу.

Документом территориального планирования муниципального образования городской округ город Ишим – генеральным планом города

установлен перечень и параметры функциональных зон проектируемой территории: подзона среднеэтажной жилой застройки (границы функциональных зон представлены на схеме размещения проектируемой территории в структуре муниципального образования городской округ г. Ишим).

3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

3.1 Архитектурно-планировочное и объемно-планировочное решение застройки.

Проект выполнен с учетом положений генерального плана г. Ишима, а также с учетом основных решений разработанного проекта планировки на прилегающие кварталы.

Основной задачей, стоящей перед проектом, было выявление элементов планировочной структуры и установление параметров их планируемого развития, установление границ земельных участков. Красные линии в проекте не изменяться.

Проектом предусмотрено формирование комплекса среднеэтажной жилой застройки, отвечающего социальным требованиям, комфортности проживания и комплексного благоустройства.

3.2 Жилая застройка.

Общая площадь жилого фонда на территории проектируемых кварталов составляет- 8127 м^2.

Общая расчетная численность населения проектируемой территории составит: 270 чел.

Плотность населения кварталов средне этажной застройки составит: 270/ 1.2 = 225 чел./га.

Жилой фонд предусматривается в кирпичном исполнении с полным инженерным обеспечением.

3.3 Организация культурно-бытового обслуживания.

На проектируемой территории предусматриваться офисные и торговые встроенные помещения.

3.4 Уличная сеть, транспорт и благоустройство.

Проектные предложения по организации улично-дорожной сети движения транспорта и пешеходов приняты, в основном, в соответствии со

сложившейся застройкой вокруг.

Улично-дорожная сеть состоит из:

1. Улица местного значения (транспортно-пешеходные), существующая.
2. Внутриквартальный проезд.
3. Проезды.

Для обеспечения пешеходного движения вдоль улиц предусмотрены тротуары шириной 1,5м, запроектированы пешеходные переходы в одном уровне.

Для осуществления пассажирских перевозок существует остановочный комплекс, в непосредственной близости от проектируемого участка.

Внутри территорий жилых кварталов средне этажной застройки проектом предложено комплексное освоение, организация твердого покрытия для транспорта и пешеходных путей. Система озеленения предполагает посадку деревьев, кустарников и разбивку газонов на дворовых территориях.

Проектом предусмотрено:

Формирование земельного участка сквера с организацией зон отдыха и детских игровых площадок.

Формирование двух земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов.

Формирование одного земельного участка инженерной инфраструктуры.

Формирование земельного участка общего пользования.

3.5 Гаражи и стоянки для легковых автомобилей.

Стоянки для личного транспорта предусмотрены на территории жилой застройки, в пешеходной доступности от жилых домов.

Стоянки для посетителей встроенных помещений предусмотрены на территории внутриквартального проезда.

3.6 Инженерная подготовка территории.

Схемой определено высотное положение точек пересечения осей внутриквартального проезда с существующей улицей, проездов и мест перелома продольных профилей, а также расстояния направления и величина продольных уклонов проезжей части. Проектные отметки назначены, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа.

Отвод поверхностных вод запроектирован со всей территории в существующую уличную систему водоотведения района проектирования.

3.7 Теплоснабжение.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение многоквартирных жилых

домов, предполагается от центрального теплового источника в соответствии с выданными техническими условиями на подключение соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.8 Водоснабжение.

Водоснабжение многоквартирных жилых домов, предполагается от источника водоснабжения в соответствии с выданными техническими условиями на подключение соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.9 Канализование.

Отведение канализационных стоков проектируется в существующий магистральный канализационный коллектор. Рельеф площадки проектирования позволяет организовать отвод канализационных стоков системой самотечных коллекторов общим направлением к юго-восточной точке площадки.

3.10 Электроснабжение.

Электроснабжение жилых домов проектируемого квартала предусматриваются кабельными линиями.

Для трансформирования потребной мощности проектируются подстанции, мощность которых определяются на последующих стадиях проектирования, местоположение установлено проектом.

Электроснабжение проектируемого участка предполагается в соответствии с выданными техническими условиями на подключение соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Телефонизация, телевидение и радио.

Телефонизация микрорайона предусмотрена от городской телефонной сети.

Телевидение и радио – эфирные.

3.12 Охрана окружающей среды.

В соответствии положений генерального плана г. Ишима, рассматриваемая площадка расположена вне зон воздействия факторов загрязнения окружающей среды.

3.12 Санитарная очистка территории.

Проектом предусматривается планово-регулярная система санитарной очистки территории от твердых бытовых отходов.

Для сбора бытовых отходов на территории, проектом застройки,

разместить площадки для установки контейнеров по сбору мусора.

3.13 Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.

Проектируемая площадка расположена на территории, которая, в соответствии с генпланом г. Ишима, предназначена для размещения индивидуальной жилой малоэтажной застройки. Территория не подвержена затоплению, в ней отсутствуют овраги, оползающие склоны.

Обоснование параметров планировки выполнено с учетом всех нормируемых санитарных разрывов между планировочными элементами.

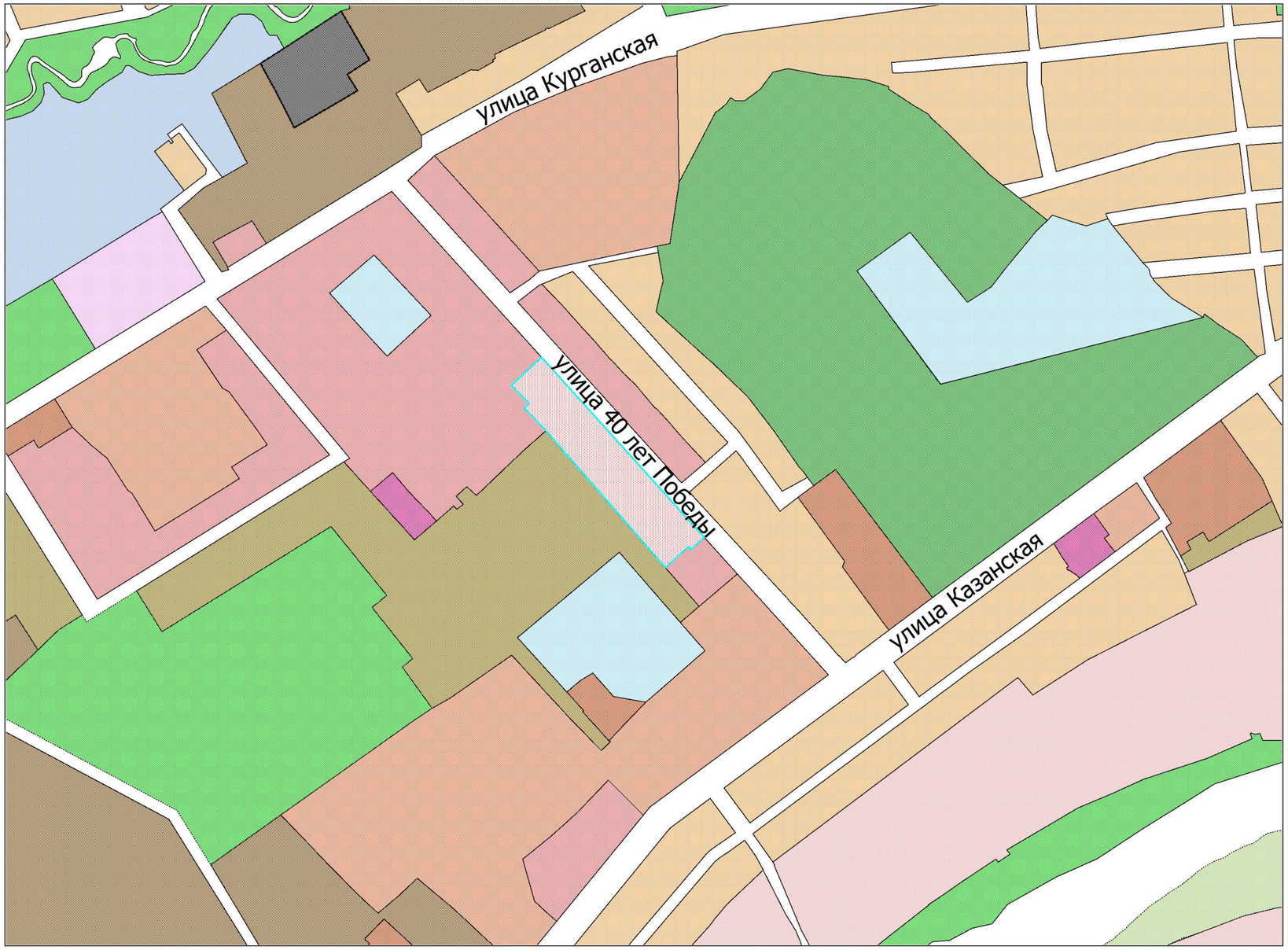
3.12 Предложения по последовательности осуществления решений, предусмотренных проектом планировки.

С целью достижения эффективности реализации проектных решений и обеспечения комплексного освоения территории, в первую очередь необходимо выполнить работы по проектированию и строительству трансформаторной подстанции.

Вторым этапом рекомендуется организация строительства объектов капитального строительства.

Третьим этапом рекомендуется организация строительства благоустройства.

Схема размещения проектируемой территории в границах МО ГО город Ишим



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

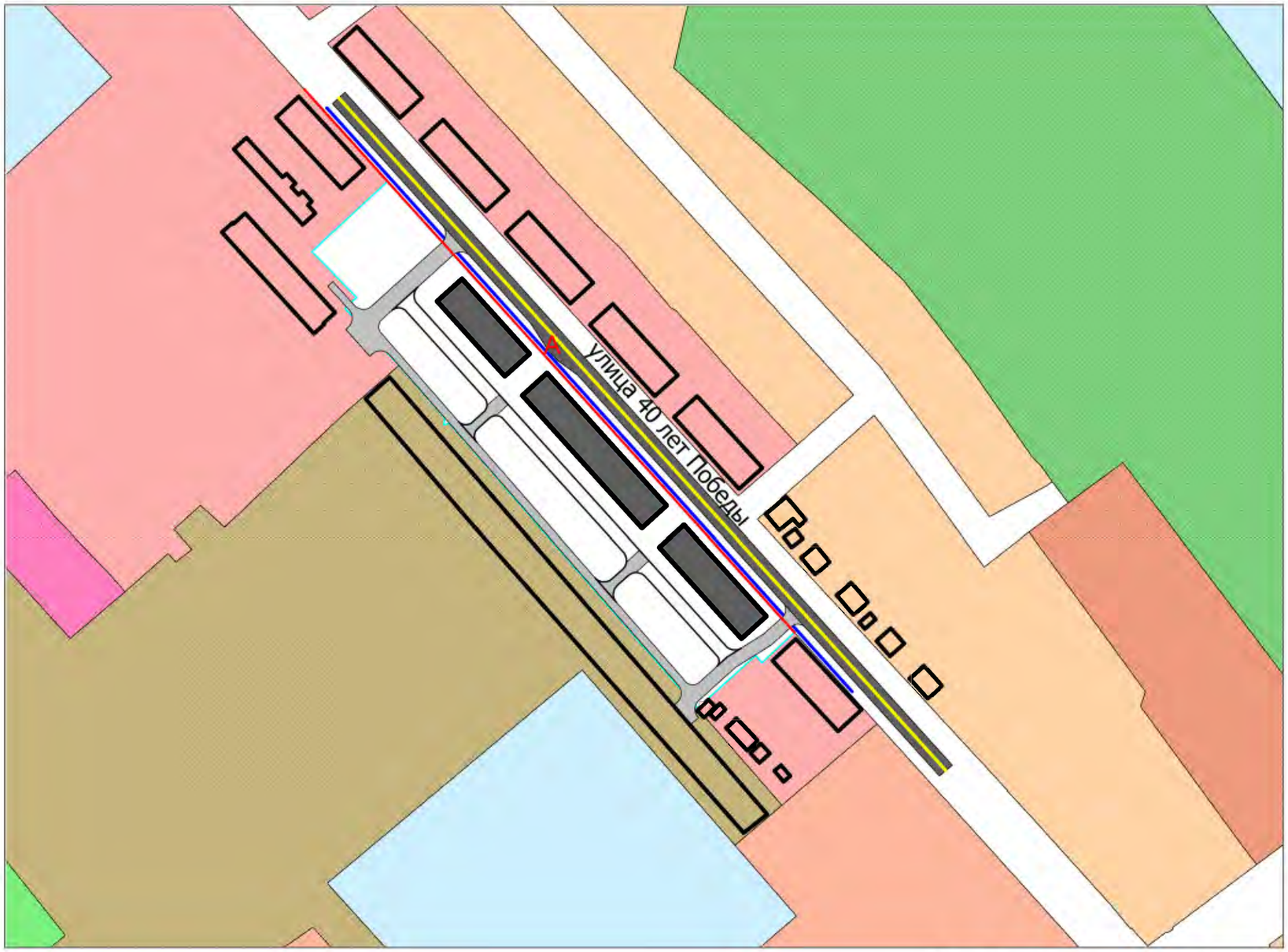
Границы проектирования

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Подзона среднеэтажной жилой застройки
- Зона учебно-образовательная
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Зона озелененных территорий общего пользования
- Зона транспортной инфраструктуры

ИЗМ	кол уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Заказчик: МКУ "Управление жилищно-коммунальным хозяйством города Ишима"			
						"Проект изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах планируемого к формированию земельного участка по ул. 40 лет Победы"			
						МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	стадия	лист	листов
							УЧ	1	4
ГАП		Шишкина Г.В.							
Архитектор		Панфилкин С.А.				Схема размещения проектируемой территории в границах МО ГО город Ишим (М 1:5000)	ООО "Ар-ПК"		

Схема организации движения транспорта

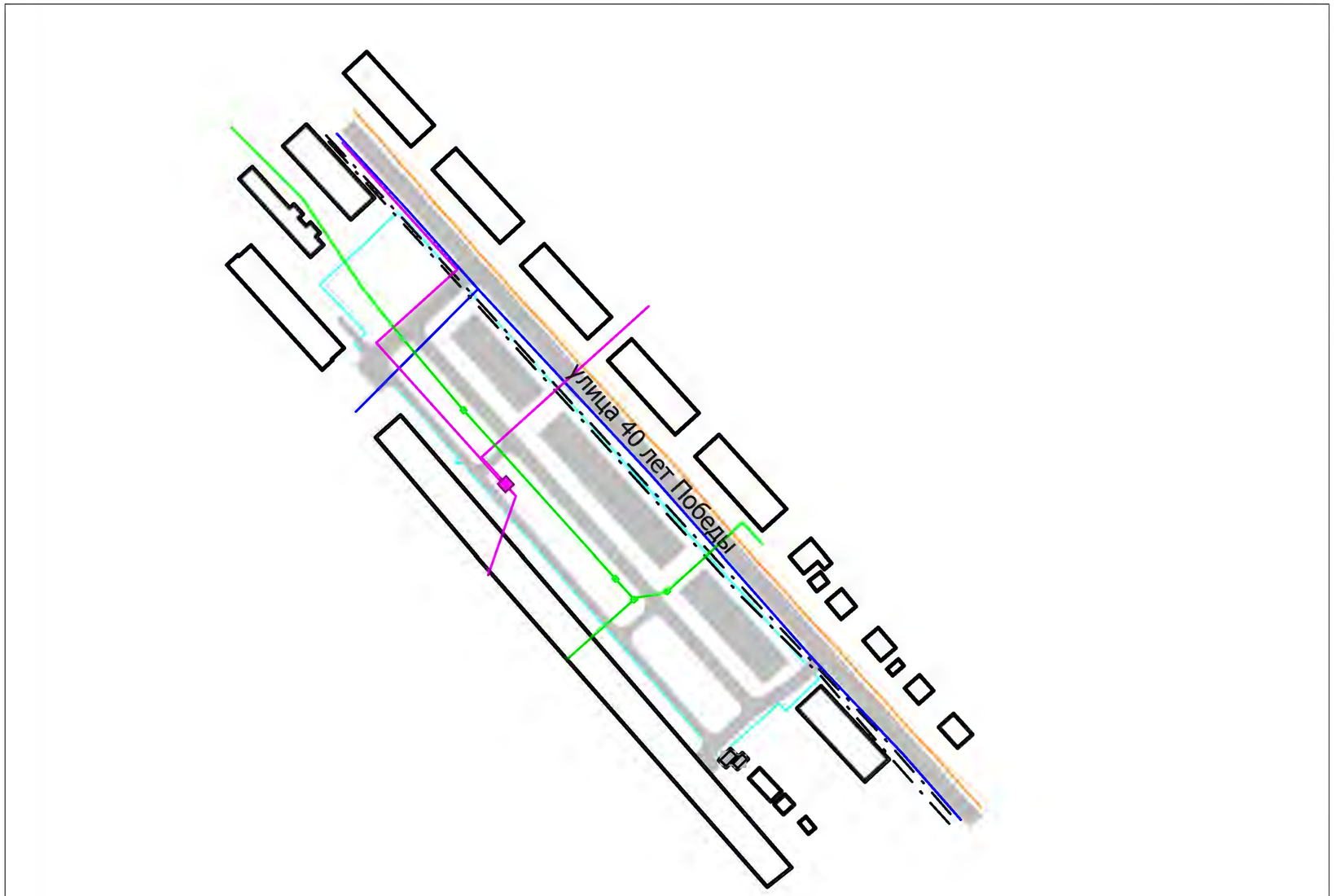


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектирования
- Красные линии
- Маршрут движения общественного транспарта
- А — Остановка общественного транспорта
- Улица местного значения (существующая)
- Внутриквартальный проезд
- Проезд
- Основные пути пешеходного движения

ИЗМ	кол уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Заказчик: МКУ "Управление жилищно-коммунальным хозяйством города Ишима"			
						"Проект изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах планируемого к формированию земельного участка по ул. 40 лет Победы"			
ГАП		Шишкина Г.В.				МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	стадия	лист	листов
							УЧ	2	4
Архитектор		Панфилкин С.А.				Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, включая схему организации улично-дорожной сети М 1 : 2000	ООО "Ар-ПК"		

Схема инженерной инфраструктуры

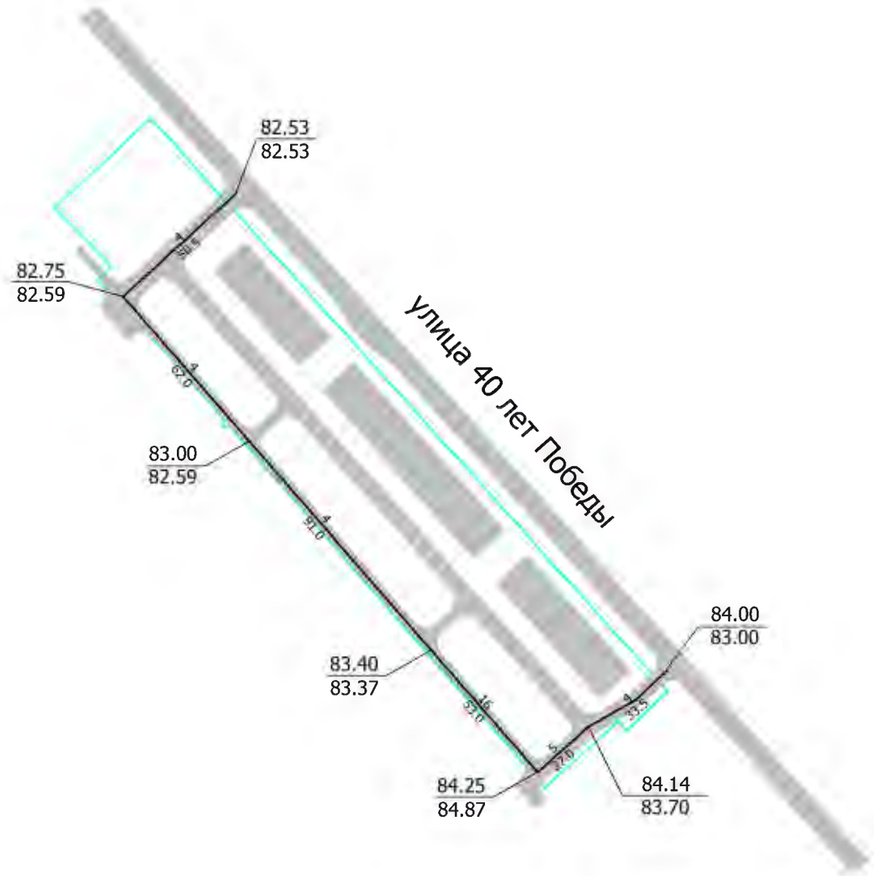


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектирования
- Сети электроснабжения
- Сети водоснабжения
- Сети канализации
- Сети связи
- Сети теплоснабжения

ИЗМ	кол уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Заказчик: МКУ "Управление жилищно-коммунальным хозяйством города Ишима"			
						"Проект изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах планируемого к формированию земельного участка по ул. 40 лет Победы"			
ГАП		Шишкина Г.В.				МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	стадия	лист	листов
							УЧ	3	4
Архитектор		Панфилкин С.А.				Схема границ зон с особыми условиями использования территории, с отображением линейных объектов инженерной инфраструктуры М 1:2000	ООО "Ар-ПК"		

Схема вертикальной планировки территории



						Заказчик: МКУ "Управление жилищно-коммунальным хозяйством города Ишима"
						"Проект изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах планируемого к формированию земельного участка по ул. 40 лет Победы"
ИЗМ	кол уч	Лист	№док	Подпись	Дата	
ГАП		Шишкина Г.В.				МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ — стадия: УЧ; лист: 4; листов: 4
Архитектор		Панфилкин С.А.				Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:2000) — ООО "Ар-ПК"