

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	3
2. Градостроительное положение.....	3
2.1 Планировочная структура.....	3
3. Положения о характеристиках планируемого развития территории.....	4
3.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	4
3.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	4
3.3. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории.....	4
3.3.1. Характеристики развития системы социального обслуживания.....	4
3.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания.....	4
3.3.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения....	5
4. Перечень используемой нормативной правовой базы.....	6

						№ ГК/32116/17	Основная часть	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата			

1. Введение

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 17.10.2016 №1894 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Лежневской, Отдельной, границей земельного участка 37:24:040928:175, границей кадастрового квартала 37:24:040928 и проездом между домами 160 и 164А по улице Лежневской, с целью строительства линейного объекта» и в соответствии с техническим заданием на проектирование, выданным Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова №12-01-27-2846 от 21.11.2016г.

Цель проекта:

- Обеспечение устойчивого развития территорий
- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры
- Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства
- Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейного объекта
- Корректировка красных линий улиц.

2. Градостроительное положение

Рассматриваемый участок расположен в южной части города Иванова. Планируемая территория располагается в части кадастровых кварталов 37:24:040928, 37:24:040931, 37:24:040930. Территории кварталов заняты застройкой многоэтажными жилыми домами с элементами социальной инфраструктуры, значительная часть территории занята производственными предприятиями.

Площадь отведенного участка под проектирование – 4,7га.

2.1. Планировочная структура

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова планируемая территория располагается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, зоне озеленения специального назначения П-3, производственной зоне П-1, коммунально-складской П-2.

Планируемая территория расположена в зоне сложившейся застройки с обеспеченностью объектами социальной и инженерной инфраструктуры.

На проектируемой территории выделяется элемент планировочной структуры:

- территория, предназначенная для размещения линейного объекта – трасса напорной хозяйственно-бытовой канализации.

С этой целью на территории планируется зона размещения линейного объекта.

Проектируемая зона размещения линейного объекта пересекает существующие сети инженерных коммуникаций с охранными зонами, указанными на схеме границ зон с особыми условиями использования территории. При разработке проектной документации на линейный объект необходимо согласование с эксплуатирующими службами данных коммуникаций.

						№ ГК/32116/17 Основная часть	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Трасса проектируемой канализации проходит в непосредственной близости от внутриквартального проезда.

Проектируемая территория расположена на участке средней степени открытости. Растительность представлена деревьями лиственных пород, кустарником и густым травянистым покровом.

Вывод: Рассматриваемая территория наиболее пригодна для размещения линейного объекта - сети водоотведения.

Сведения о местоположении линейного объекта

Проектируемая сеть водоотведения – напорная, трасса проходит от КНС на территории РЦ АО «Тандер» по ул. Станкостроителей, 1 до точки подключения к существующим городским сетям в существующем колодце, в соответствии с техническими условиями МУП Водоканал г. Иваново.

Проектируемая сеть водоотведения размещается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 и в зоне озеленения специального назначения П-3, согласно Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Иванова.

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории

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

На проектируемой территории объекты капитального строительства федерального и регионального и местного значения отсутствуют.

3.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основными внешними факторами, определяющими планировочную структуру территории, являются наличие существующей многоэтажной застройки, а также соседство с объектами смежных территорий, а именно с производственными объектами.

Учитывая значительную освоенность проектируемой территории объектами капитального строительства и высокую степень насыщенности территории инженерными коммуникациями, а также то, что проектируемая территория попадает в санитарно-защитную зоны и охранные зоны промышленных объектов, проектом не предусматривается развитие и выделение дополнительных элементов планировочной структуры.

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

3.3.1. Характеристики развития системы социального обслуживания

Проектом не предусматривается дополнительное развитие территории для строительства объектов различного назначения.

3.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания

Проектируемая территория обслуживается примыкающими магистральными дорогами регулируемого движения ул. Станкостроителей и ул. Лежневской и сетью

						№ ГК/32116/17	Основная часть	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата			

внутриквартальных проездов. В соответствии с Генеральным планом города Иванова ул. Отдельная относится к жилым пешеходно-транспортным улицам.

Ко всем существующим зданиям и сооружениям предусмотрены подъезды с твердым покрытием.

Проезды обеспечивают транспортную связь с жилыми и общественными зданиями и учреждениями, с другими объектами городской застройки внутри проектируемой территории.

На территории предусмотрены автостоянки для временного хранения автотранспорта. Автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей расположены в радиусе доступности.

3.3.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения

Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями, является самодостаточной, то есть, точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся в границах проектируемой территории.

На планируемой территории расположены существующие сети инженерного обеспечения, такие как:

- теплотрасса
- водопровод
- канализация
- линии электропередач
- телефонные линии

Организация рельефа существующих дорожных проездов выполнена в увязке с прилегающими территориями. Отвод поверхностных вод осуществляется с нормируемым уклоном на улицу Лежневская в существующие сети городской ливневой канализации.

Проектным решением предполагается:

1. Сохранение основных существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории.

2. Сохранение существующих объектов капитального строительства, без изменений существующих кадастровых границ земельных участков.

3. Проектом предусмотрено установление новых красных линий линейного объекта. Разбивочный чертеж красных линий представлен в графической части – чертеж планировки территории - и подлежит утверждению органами местного самоуправления.

Проектируемые красные линии построены по границе зоны планируемого размещения линейного объекта и на основании существующих красных линий, утвержденных постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- объектов федерального и регионального значения.

						№ ГК/32116/17	Основная часть	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата			

4. Перечень используемой нормативной правовой базы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 22.07.2009 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
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 городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.06.2016 №197).
11. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 25.02.2008 №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.

						№ ГК/32116/17	Лист
							Основная часть
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

