



ООО «ТАК ПРОЕКТ»

факт. адрес: 153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30, оф. 35. юр. адрес: 153022, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 73, кв.119.

тел./факс: +7 (4932) 93-84-23

Email: mail@takproekt.ru

ИНН 3702125221, КПП 370201001, ОГРН 1153702027346

Свидетельство №СРОСП-П-04703.1-12012016 от 12 января 2016 года

Сертификат соответствия системы менеджмента качества №ST.RU.0001.M0016063 от 11.01.2019 года

Заказчик – Администрация г. Иваново

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) города Иваново, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской

Внесение изменений в проект планировки территории

Раздел 1 «Утверждаемая часть»

07/20-ПЗ

ТОМ 1

Генеральный
А.И. Кривов

Главный
А.И. Кривов



директор

инженер проекта

Содержание утверждаемой части внесения изменений в проект планировки территории

Введение.

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

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

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

Положение о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения.

Положение об очередности.

Чертежи основной часть проекта планировки территории:

- чертеж планировки территории
- чертеж красных линий

Приложение.

1. Задание от 29.06.2020 № 4-01-14/20-90, выданное Администрацией города Иванова.

Технические решения, принятые в проекте планировки территории, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории РФ.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	№ 4-01-14/20-90			
Архитектор		Смирнов				Проект внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченная улицей Минской, городской чертой, переулкем 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кривов					П	1	4
Испол.		Колесова					ООО «Так Проект»		
Н. Контр.		Крылова							
Т.Контр		Тлустенко							

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

На территории проектирования в соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план города Иванова), размещены улицы и дороги местного значения, а также магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (пер. 5-й Коноховский) и магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная (ул. Минская).

Проектом предусмотрено размещение трех объектов жилого назначения и объекта торговли.

Размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

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

В соответствии с Генеральным планом города Иванова и по итогам анализа муниципальных нормативных актов территория проектирования, ограниченная улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской, относится преимущественно к жилой зоне.

Рассматриваемая территория находится в Октябрьском районе, в северо-западной части города Иванова.

Площадь рассматриваемой территории составляет 14,5 га, в том числе:

6,5 га – площадь участков индивидуальной жилой застройки;

6,5 га – луга;

0,4 га – прочее озеленение;

1,1 га – территория, занятая дорогами, проездами, тротуарами.

Функциональное и градостроительное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки города Иванова (утв. Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694) (далее – Правила землепользования и застройки). Территория относится к зоне индивидуальной жилой застройки Ж-1, зоне смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2, зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2, коммунально-складской зоне П-2, зоне озеленения специального назначения П-3, а также рекреационно-ландшафтных территориях Р-3. Планируемая территория преимущественно занята индивидуальными жилыми домами.

Планируемая территория находится в зоне санитарной охраны 3 пояса, поэтому в ней запрещается: размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, без выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и без санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Большая часть земельных участков имеет вид разрешенного использования для индивидуальной жилой застройки. Основными внешними факторами, определяющими планировочную структуру территории, являются наличие существующей застройки индивидуальными жилыми домами. Часть планируемой территории, как элемента планировочной структуры, образована сформированными земельными участками.

С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

- зона размещения индивидуальной жилой застройки;
- зона размещения объекта торговли.

						№ 4-01-14/20-90	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений преимущественно принята в территориальной зоне Ж-1 по линии застройки, в территориальной зоне Ж-1.2 - 1 м., в территориальной зоне Р-3 - 6 м со стороны ул. 2-я Парковская.

Ориентировочная площадь рассматриваемой территории 14,5 га.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Всего
1	2	3	4
Территория			
1	Территория в границах проекта (всего)	га	14.5
2	Площадь территории индивидуальной жилой застройки, всего в том числе:	га	6.5
3	Площадь территории индивидуальной жилой застройки (сущест.)	га	6
4	Площадь территории индивидуальной жилой застройки (проект.), всего в том числе: 1	кв. м	2418
	1		715
	1		720
	1		983
5	Территория для размещения объекта торговли	кв. м	2044
7	Озеленение	га	0.4
8	Площади дорог	га	0.2

Характеристика планируемых объектов

Объекты жилого назначения:

К размещению на территории проектирования предлагаются индивидуальные жилые дома.

В территориальной зоне Ж-1.2

- этажность: не более 3
- процент застройки: мин. 20% макс. 70%

В территориальной зоне Ж-1

- этажность: не более 3
- процент застройки: мин. 20% макс. 60%

Объект торговли:

К размещению на территории проектирования предлагается магазин

- минимальный процент застройки: 20%
- максимальный процент застройки 70%
- минимальный процент озеленения: 15%
- максимальная торговая площадь 400 кв.м.

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания

Проектом планировки ранее была разработана схема транспортного обслуживания планируемой территории в рамках существующего Генерального плана города Иванова.

Ко всем вновь планируемым участкам предусмотрены подъезды по проездам с твердым

						№ 4-01-14/20-90	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

покрытием. На территории магазина предусмотрена стоянка соответствующей вместимости.

Комплексом работ по ранее разработанному проекту территории по благоустройству было предусмотрено устройство проездов и тротуаров.

Проектным решением предполагается:

1. Изменение красных линий улиц.
2. Проектом планировки предусматривается размещение:
 - 3 земельных участков для индивидуального жилищного строительства
 - земельного участка для магазина с подъездными путями по ул. 2-й Парковской;

Положение о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом. По пер. Тенистому, проезду 2-му Парковскому, 3-му Парковскому, 4-му Парковскому, переулку 4-му Коноховскому, 5-му Коноховскому, ул. Минской проходят необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение. Для дальнейшего развития территории по пер. 6-му Коноховскому необходимо предусмотреть возможность развития новой газораспределительной сети в части строительства газопровода среднего давления. Планируемая трасса подземного газопровода среднего давления проходит вдоль пер. 6-го Коноховского. Проектируемый газопровод обеспечит подачу природного газа к жилым домам с учетом перспективы развития данной территории. Ориентировочная протяженность газопровода среднего давления составляет 152,3 м. Проектом предусмотрена подземная прокладка газопровода вдоль проезда, с врезкой на пересечении ул. Минской и пер. 5-м Коноховским с обеспечением необходимых параметров прокладки трассы в соответствии с действующими нормами и сохранением существующего рельефа на территории планирования.

Положение об очередности

Проектом предусматривается освоение территории в один этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Размещение объектов инженерно-технического обеспечения – строительство подземного газопровода среднего давления.
2. Формирование объектов жилого назначения – строительство индивидуальных жилых домов.
3. Формирование объекта торговли- магазин.

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

						№ 4-01-14/20-90	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

в район



Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Земельные участки поставленные на кадастровый учет
- Граница городского округа Иваново
- Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
- границы зон планируемого размещения ОКС жилого назначения
- границы зон планируемого размещения ОКС торгового назначения

Система координат - местная
Система высот - Балтийская 1977

07/20					
Проект внесения изменений в документацию по планировке территории/проект планировки и проект межевания территории города Иваново, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулкам 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Колесова				09.2020
Проверил	Крылова				09.2020
Т. контр.	Глушенко				09.2020
Н. контр.	Крылова				09.2020
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
Чертеж планировки территории				П	1
				Листов	2
ООО "ТАК ПРОЕКТ"					



- Граница проектируемой территории
- Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
- Красные линии установленные, Проектом красных линий, отменяемые
- Поворотные точки красных линий
- Земельные участки поставленные на кадастровый учет

Система координат - местная Система высот - Балтийская 1977						
07/20						
Проект внесения изменений в документацию по планировке территории/проект планировки и проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулкам 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	
Разраб.	Колесова				09.2020	
Проверил	Крылова				09.2020	
Основная часть проекта планировки территории						
Т. контр.	Глуштенко				09.2020	
Н. контр.	Крылова				09.2020	
Чертеж красных линий						
				Стадия	Лист	Листов
				П	2	2
ООО "ТАК ПРОЕКТ"						