



## **Том 1. Проект планировки территории.**

### **Часть 1. Основная часть проекта планировки территории (подлежит утверждению).**

#### **1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.**

Анализ состояния территории позволяет констатировать, что планируемая территория занимает часть кадастровых кварталов №37:24:030401, №37:24:030402, №37:24:030406, №37:24:030407, №37:24:030737. Планируемая территория расположена в районе улицы Загородное шоссе города Иванова.

Внутри планируемой территории имеются участки с различными характеристиками функционального зонирования, таким образом, дальнейшее развитие данных участков должно вестись согласно утвержденному функциональному зонированию, принятому в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки города Иванова.

#### **1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки)**

Территория в границах проекта планировки расположена на землях Советского района г.Иванова, участок расположен на окраине города.

Рассматриваемая территория относится к ландшафтной области юго-восточной Восточно-Европейской (Русской) равнины

На формирование архитектурно-планировочного решения рассматриваемой территории оказывают влияние следующие факторы:

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;
- существующая сеть дорог;
- наличие существующих границ территории;
- наличие существующих границ земельных участков, выделенных в соответствии с кадастровым планом территории №37:24:030401, №37:24:030402, №37:24:030406, №37:24:030407, №37:24:030737.

В соответствии с Генеральным планом города территория относится к магистральной городской дороге и зоне рекреационного назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к коммунально-складской зоне П-2, зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, зоне железнодорожного транспорта Т-1, зоне для ведения дачного хозяйства, садоводства СХ-1.

Участок ограничен:

с севера - зоной застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1;

с юга - магистральной дорогой регулируемого движения – ул. Загородное шоссе;

					21/11-1-2016-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

с юго-западной – зоной коммунально-складской назначения П-2.

На данный момент планировочная структура территории включает в себя, в основном, зону рекреационного назначения. В связи с отсутствием размещения на территории жилых домов, плотность населения нулевая.

Проектом не предусматривается дополнительного развития территории и строительство объектов различного назначения.

Предусматривается перенос красных линии в соответствие с генеральным планом города.

### **1.3 Положения о характеристиках планируемого развития систем социального и транспортного обслуживания.**

Транспортная связь проектируемой территории имеет отношение к основным транспортным связям города. Основной автотранспортной магистралью в данном районе является улица Загородное шоссе, по которой проходят маршруты массового грузового и пассажирского транспорта: пригородного и междугороднего автобусов, маршрутных такси. Планируемая территория в части транспортного обслуживания является магистральной дорогой регулируемого движения улицы Загородное шоссе. По классификации дорог улица Загородное шоссе относится к магистральной дороге регулируемого движения. В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова магистральные дороги имеют следующие характеристики: расчетная скорость движения - 80 км/ч, ширина полосы - 3,5м., число полос движения – 6. По основному назначению по улице должен осуществляться подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, дачному хозяйству и садоводству, учреждениям, предприятиям и другим объектам внутри районов, кварталов (микрорайонов), и населенным пунктам области. Данная трасса не справляется с движением потока и требует расширения, увеличения полос движения до 6-ти. Проезд снабжен полосами озеленения, необходимым освещением. При объектах коммерческого назначения организованы парковочные карманы. В юго-восточной части участок пересекает зону железнодорожного транспорта Т-1, согласования имеются.

### **1.4 Положения о характеристиках инженерно-технического обеспечения.**

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом. По улице Загородное шоссе, проходят необходимые коммуникации: электроснабжение, газоснабжение.

Для дальнейшего развития территории необходимо предусмотреть возможность развития новой газораспределительной сети в части строительства газопровода среднего давления. Планируемая трасса подземного газопровода среднего давления берет свое начало в районе владения №38 по ул. Шишкина, далее прокладывается параллельно улице Загородное шоссе в юго-западном направлении, примерно через 800 м пересекает железнодорожные пути на 325 км перегона Горино-Кохма. Маршрут проектируемого газопровода начинается от точки врезки в

					21/11-1-2016-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

существующий подземный распределительный стальной газопровод высокого давления I категории Ø159×4,5мм, расположенный в районе УМП «Водоканал». Проектируемый газопровод обеспечит подачу природного газа для нежилого здания ООО «Продвагон» с учетом перспективы существующих жилых домов и развития данной территории. Проектом предусмотрена подземная прокладка газопровода вдоль улицы Загородное шоссе с обеспечением необходимых параметров прокладки трассы в соответствии с действующими нормами и сохранением существующего рельефа на территории планирования. Размещение объекта капитального строительства в границах данной территории принимать в соответствие с действующими правилами землепользования и застройки.

					21/11-1-2016-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		





## Том 2. Проект межевания территории.

### 1. Основания для разработки документации.

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки на основании:

- постановления Администрации города Иванова от 19.09.2016г. №1722 «О подготовке документации по планировке территории с целью строительства линейного объекта (газопровода) по Загородному шоссе»;
- технического задания №12-01-30-2891 от 14.10.2016 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, с учетом генерального плана, а также правил землепользования и застройки г. Иванова.

### 2. Цель разработки документации:

- установление правового регулирования земельных участков;
- повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по переносу и координированию красных линий территорий общего пользования.

### 3. Используемые исходные материалы:

- информация о земельных участках, учтенных в государственном кадастре недвижимости, в кадастровых кварталах 37:24:030401, 37:24:030402, 37:24:030406, 37:24:030407, 37:24:030737, попадающих в пределы границ проектирования;
- картографический материал, выполненный ООО «Яргазпроект» в апреле 2015 года в местной системе координат;
- материалы Генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197).

### 4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования отсутствует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием геодезического оборудования, но на территории города Иванова имеется геодезическая сеть специального назначения: класс геодезической сети – ОМС 1, система координат, используемая для ведения государственного кадастра недвижимости. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков и ведения государственного кадастра недвижимости.

					21/11-1-2016-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 5. Формирование красных линий.

На данной территории предусмотрено формирование новых красных линий и перенос существующих красных линий, проходящих по производственному зданию ООО «Продвагон» на северо-восток к железной дороге. Предусматривается перенос красных линии в соответствии с проектом планировки. Линии отступа принимаются в соответствии с ПЗЗ.

Границы территорий объектов культурного наследия на данной территории отсутствуют.

Границы зон с особыми условиями использования территорий на данной территории отсутствуют.

Границы зон действия публичных сервитутов на данной территории отсутствуют.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий		
Наименование точек	Координаты	
	X	Y
н1	-2328,87	6000,75
н2	-2123,74	6184,30
н3	-1999,21	6333,46
н4	1999,21	6400,43
н5	-2151,19	6213,56
н6	-2391,96	6003,19
н7	-2499,50	5864,75
н8	-2468,13	5889,76
н9	-2411,00	5833,16
н10	-2437,34	5802,65
н11	-2515,24	5825,20
н12	-2518,25	5853,57
н13	-2298,56	6074,95

## 6. Правовой статус объекта межевания.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной, имеются действующие линейные объекты инженерных сетей.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

					21/11-1-2016-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



**Вывод:**

Проект межевания соответствует техническому заданию №12-01-30-2891 от 14.10.2016 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова; проекту планировки; правилам землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234); генеральному плану города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 197); градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. От 29.07.2017г.

					21/11-1-2016-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		