



# 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](mailto: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 «Материалы по обоснованию»

07/20-ПЗ

ТОМ 2

Генеральный директор  
А.И. Кривов

Главный инженер проекта  
А.И. Кривов



**Содержание обосновывающей части проекта внесения изменений в документацию по планировке территории г. Иваново, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской.**

Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

1. Пояснительная записка с описанием и обоснованием принятых проектных решений.

- обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов;

- перечень мероприятий по охране окружающей среды;

- перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне;

- основные направления развития инженерного обеспечения;

- характеристика природных и инженерно-геологических условий;

- обоснование очередности развития территории.

2. Графические материалы:

- схема границ элемента планировочной структуры

- схема организации движения транспорта

- схема организации улично-дорожной сети

- схема границ с особыми условиями использования

- схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства в том числе линейные объекты

- схема вертикальной планировки

- схема варианта планировочного решения застройки

**В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории не представлены:**

Схема границ территории объектов Культурного наследия, так как в границах планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия, а именно: памятники, ансамбли, достопримечательные места федерального, регионального и местного значения).

**Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Границы зон планируемых размещений объектов определялись в соответствии с Генеральным планом города Иваново, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план города Иваново), в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иваново (утв. Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694) (далее – Правила землепользования и застройки).

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

						№ 4-01-14/20-90			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Кривов				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории часть улицы Минской, городская черта, Переулок 5-й Коноховский, улица 2-я Парковская	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Смирнов					П	1	6
Испол.		Колесова					ООО «Так Проект»		
Н. Контр.		Крылова							
Т.Контр		Тлустенко							

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 к жилой зоне, рекреационно-ландшафтной зоне.

В соответствии с Правилами 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 территорий Р-3.

Планируемая территория преимущественно занята индивидуальными жилыми домами и обеспечена инженерно-техническим потенциалом так как находится в районе уже сложившейся застройки, с полным обеспечением коммуникаций.

Внутри планируемой территории возможно размещение:

- трех земельных участков для индивидуального жилищного строительства
- земельного участка под магазин по улице 2-й Парковской.

Функциональное и градостроительное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами 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 территорий Р-3 и по большей части является застроенной территорией.

Планируемая территории находится в зоне с особыми условиями использования 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.

Ориентировочная площадь рассматриваемой территории 14,5 га.

#### **Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Всего
1	2	3	4
<b><u>Территория</u></b>			
1	Территория в границах проекта (всего)	га	14.5
2	Площадь территории индивидуальной жилой застройки, всего	га	6.5
	в том числе:		
3	Площадь территории индивидуальной жилой застройки (сущест.)	га	6
4	Площадь территории индивидуальной жилой застройки (проект.), всего	кв. м	2418
	в том числе: 1		715
	1		720
	1		983
5	Территория для размещения объекта торговли	кв. м	2044
7	Озеленение	га	6,9
8	Площади дорог	га	0.2

#### **Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

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

На территории проектирования в соответствии с Генеральным планом 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).

Проектным решением предполагается изменение красных линий улиц.

### **Транспортная инфраструктура**

#### **Существующее положение.**

На данной территории, транспортная инфраструктура уже сложившаяся и ранее была запроектирована. Подъезды ко всем участкам имеются.

Транспортная инфраструктура соответствует местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

**Основные решения** (см. схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта).

Переулок 5-й Коноховский - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, находится в центре проектируемой территории и предназначена для транспортной связи между жилищными, производственными зонами и центром городского округа, центром планировочных районов, выходов на магистральные улицы и дороги и внешние автомобильные дороги.

Ширина в красных линиях магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения принята 40 метров, 4-х полосная, ширина каждой полосы движения принимается равной 3,5 м, ширина тротуаров – по 3 м.

Район предполагается обслуживать улицей Минской – магистральной улице районного значения (транспортно-пешеходной), улицами местного значения, а также сетью проездов.

Проезды предназначены для обеспечения транспортных связей с жилыми и общественными зданиями, с другими объектами городской застройки. В проекте принята система тупиковых и кольцевых проездов, что исключает возможность транзитного движения. Ширина проезжей части проектируемых проездов составляет 7 метров, ширина тротуара - 2 метра. Предусматривается уличное освещение и водоотведение.

Разделительная полоса между проезжей частью и тротуаром засаживается зелеными насаждениями, защищающими пешеходов от пыли и выхлопных газов проходящего автотранспорта.

Основные проектируемые улицы осуществляют транспортные и пешеходные связи вокруг территории. Благоустройство улично-дорожной сети предусматривает организацию полос озеленения, обеспечение уличного освещения и водоотведения.

Пешеходная связь с окружающей застройкой осуществляется по регулируемым пешеходным переходам.

### **Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Строительство современного жилья (благоустройство и озеленение территории, организация водостока, посадка древесных насаждений и кустарников) способствует значительному улучшению экологического состояния окружающей среды.

Состояние атмосферного воздуха на проектируемой территории не изменится, так как рассеивание загрязняющих веществ от легковых автомобилей в приземном слое воздуха не нарушает общего фона.

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 органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					









- Граница планируемой территории
- Элемент планировочной структуры- квартал

						07/20			
						Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории ) города Иванова, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковеской			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	7
Разраб.			Колесова	<i>[Signature]</i>	09.2020	Схема границ элемента планировочной структуры	ООО "ТАК ПРОЕКТ"		
Т.контр.			Тлустенко	<i>[Signature]</i>	09.2020				
Н.контр.			Крылова	<i>[Signature]</i>	09.2020				
ГИП			Кривов	<i>[Signature]</i>	09.2020				



-Условные обозначения

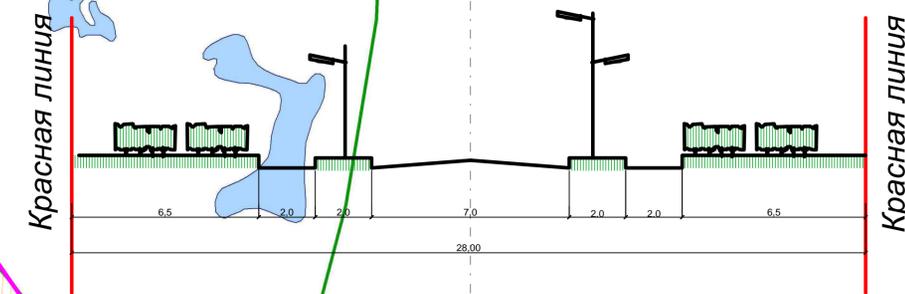
- Граница проектируемой территории
- Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
- Граница городского округа Иваново
- пути пропуска основных потоков грузового автотранспорта
- линия пригородных и междугородных автобусов
- линия движения общественного транспорта(автобус)
- линия движения личного и иного транспорта
- основные пешеходные пути
- направление движения транспорта
- улицы, дороги, проезды
- пешеходный переход

Система координат - местная  
Система высот - Балтийская 1977

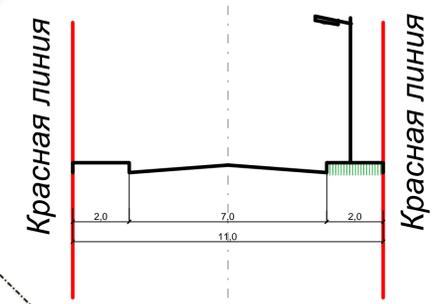
						07/20
						Проект внесения изменений в документацию по планировке территории(проект планировки и проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулкам 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской
Изм.	Кол.чл.	Лист	Подп.	Дата		Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Разраб.	Колесова			09.2020		
Проверил	Крыбов			09.2020		Стадия
						П
						Лист
						2
						Листов
						7
						ООО "ТАК ПРОЕКТ"
						Т. контр.
						Глуштенко
						09.2020
						Н. контр.
						Крылова
						09.2020
						ГИП
						Кривов
						09.2020
						Схема движения транспорта и пешеходов М 1:1000



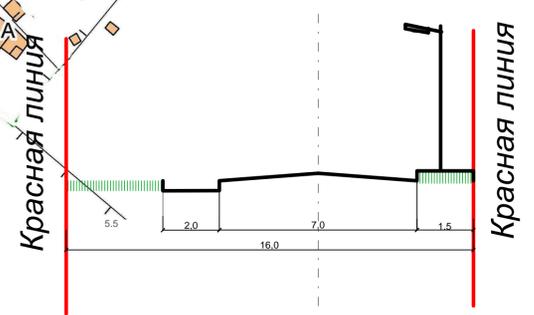
Поперечные профили дорог  
Улицы районного значения  
транспортно-пешеходная ул. Минская



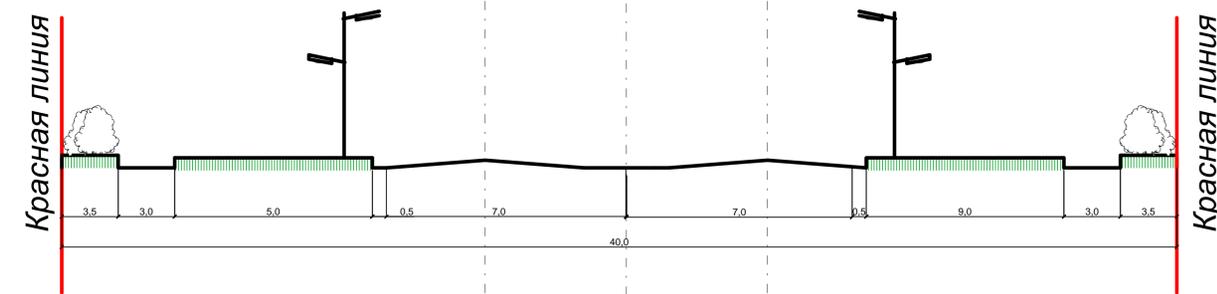
Основной проезд



Улицы в жилой застройке



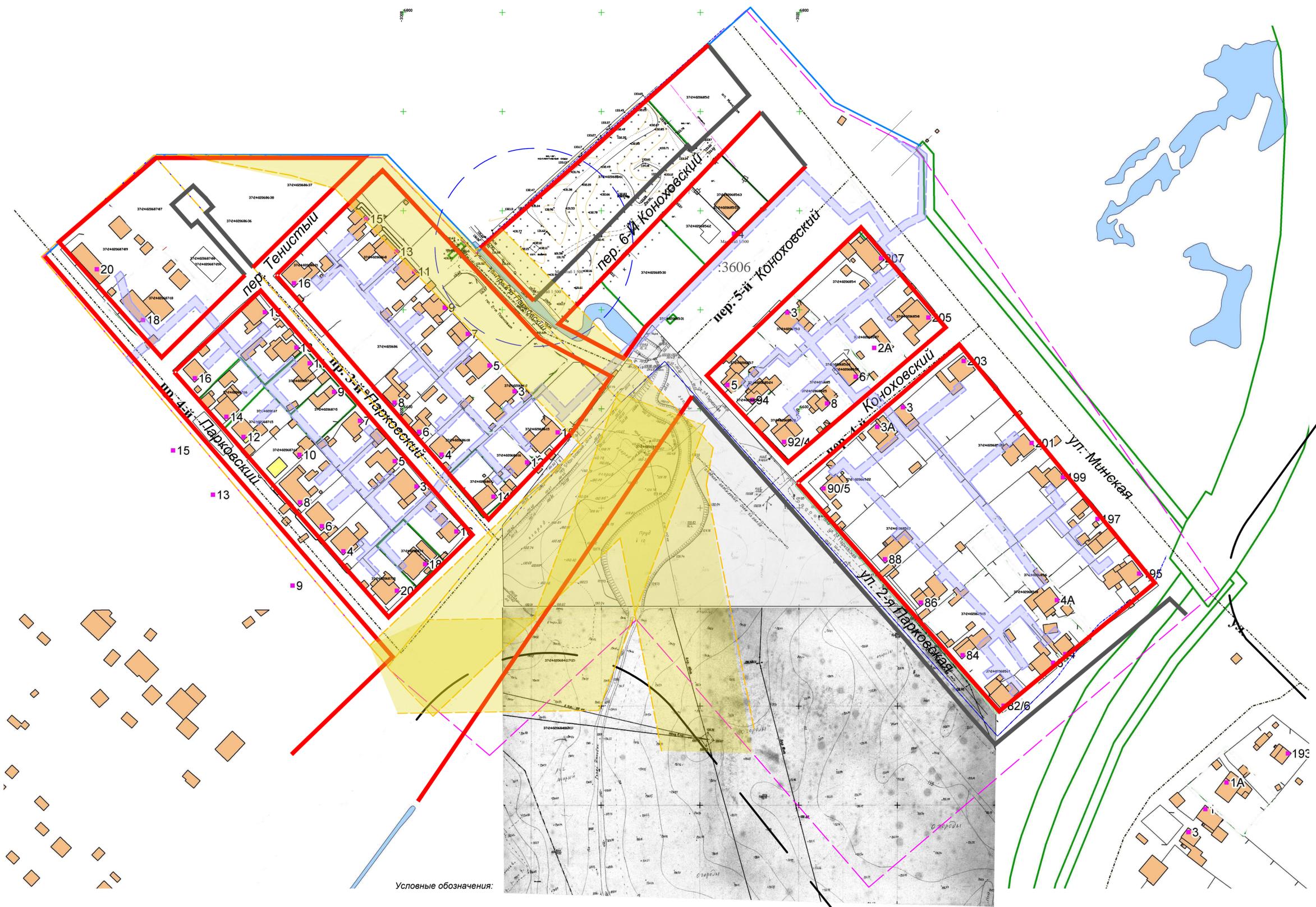
Магистральная улица общегородского значения  
регулируемого движения



Условные обозначения

- Граница проектируемой территории
- Красные линии установленные, Проектном красных линий, сохраняемые
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
- Граница городского округа Иваново
- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- улицы в жилой застройке
- улицы районного значения транспортно-пешеходная
- Основной проезд
- второстепенный проезд

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.	Лист	Число	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Колесова	Крылова	Кривов	09.2020	09.2020		П	3	7
Проверил	Крылова	Кривов	Кривов	09.2020	09.2020				
Т. контр.	Глушенко	09.2020	Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000				ООО "ТАК ПРОЕКТ"		
Н. контр.	Крылова	09.2020							
ГИП	Кривов	09.2020							



Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
- Граница городского округа Иваново
- охранная зона АМС
- Охранная зона электросетей
- Охранная зона газопровода
- граница санитарно-защитной зоны

**Примечание:**

Вся территория расположена в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3-й пояс)  
 Объекты культурного наследия и их охранные зоны отсутствуют.

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.ч.	Лист	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории						
Разраб.	Колесова			09.2020							
Проверил	Крылоба			09.2020							
Т. контр.	Глуштенко			09.2020	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М1:1000						
Н. контр.	Крылоба			09.2020							
ГИП	Кривов			09.2020							
					<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>4</td> <td>7</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	4	7
Стадия	Лист	Листов									
П	4	7									
					ООО "ТАК ПРОЕКТ"						



Условные обозначения:

-  -Граница проектируемой территории
-  -Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
-  -Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
-  -Существующие объекты капитального строительства

Существующие линейные объекты:

-  - сети газа
-  - существующий водопровод
-  - существующие сети электроснабжения ВЛ-110 кВ
-  - коридоры сети электроснабжения ВЛ-110 кВ
-  - существующий выпуск ливневых вод открытым водостоком
-  -Охранная зона электросетей
-  -Охранная зона газопровода
-  - граница санитарно-защитной зоны

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.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Разраб.	Колосова				09.2020			
Проверил	Крылова				09.2020	Стадия	Лист	Листов
Т. контр.	Глушенко				09.2020	П	5	7
Н. контр.	Крылова				09.2020	ООО "ТАК ПРОЕКТ"		

Схема, отображающая существующие ОКС, в том числе линейные объекты



- Граница проектируемой территории
- Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
- Граница городского округа Иваново
- земельные участки, поставленные на кадастровый учет

- + - точка перелома проездов
- уклоноуказатель
- 135,1 - проектная отметка
- 135,6 - существующая отметка

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.	Колуч.	Лист	Подк.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Колесова				09.2020		П	6	7
Проверил	Крылов				09.2020				
						Схема вертикальной планировки М 1:1000			
Т. контр.	Глушенико				09.2020	ООО "ТАК ПРОЕКТ"			
Н. контр.	Крылова				09.2020				



-  - Граница проектируемой территории
-  - Красные линии установленные, Проектом красных линий, сохраняемые
-  - Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом
-  - элементы улично-дорожной сети
-  - Вариант размещения ОКС
-  - Существующие объекты капитального строительства
-  - Охранная зона АМС
-  - граница санитарно-защитной зоны

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 Парковой			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Колесова				09.2020		П	7	7
Проверил	Крылово				09.2020	Вариант планировочного решения застройки	ООО "ТАК ПРОЕКТ"		
Т. контр.	Глуштенко				09.2020				
Н. контр.	Крылово				09.2020				