

## СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	3
Состав проекта.....	4
1. Введение.....	5
2. Архитектурно-планировочная организации территории.....	5
3. Положения о характеристиках планируемого развития .....	6
3.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	6
3.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
3.3. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории.....	8
3.3.1. Характеристики развития системы социального обслуживания.....	8
3.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания.....	8
3.3.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения.....	8
4. Заключительные положения.....	9
5. Перечень используемой нормативной правовой базы .....	10

						<b>ПЗ</b>	Лист
							3
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		



## 1. Введение

Проект планировки территории разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 10.11.2016 №2071 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей 9-й Березниковской, переулком Торфяным, улицей 12-й Березниковской и переулком Силикатным» и в соответствии с техническим заданием на проектирование, выданным Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова №12-01-28-3244 от 23.11.2016г.

Цель проекта: Обеспечение устойчивого развития территории, 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 линейных объектов, корректировка красных линий улиц.

## 2. Архитектурно-планировочная организация территории

Планируемая территория, ограничена улицей 9-й Березниковской, переулком Торфяным, улицей 12-й Березниковской и переулком Силикатным (см. лист 2 графических материалов).

Участки с застройкой индивидуальными жилыми домами, попадающие на территории общего пользования, подлежат в рамках реализации генерального плана города Иванова изъятию для муниципальных нужд в соответствии со статьей 49 [2] и статьей 20 [11]. Границы существующих и планируемых территорий общего пользования обозначены красными линиями. В границах территории общего пользования во всех территориальных зонах допускается:

- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами;
- размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;
- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Координаты красных линий в границах проектируемой территории приведены в табл.1 на листе графического материала «Разбивочный чертеж красных линий».

На планируемой территории проектом планировки предусматривается выделение элемента планировочной структуры - **группа смешанной жилой застройки – ограниченной красными линиями по переулку Торфянному и улице 9-й Березниковской, улицами в жилой застройке 12-й Березниковской и переулком Силикатным**. Ориентировочная площадь планируемой территории – 5,43 га.

Элемент планировочной структуры расположен в двух территориальных зонах: в зоне Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и в зоне Ж-3 Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

В границах рассматриваемого элемента планировочной структуры, большая часть земельных участков имеет вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, один земельный участок для многоквартирного жилого дома. Кроме этого в границах элемента планировочной структуры располагаются земельные участки в зоне Ж-3, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством и поставлены на кадастровый учет.

						<b>ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		5



участков). Процедура получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 5 [11].

Организация территории предлагается для упорядочивания существующей хаотичной застройки отдельными гаражами в единый гаражный комплекс с благоустраиваемыми удобными подъездными путями и благоприятным восприятием целостности микрорайона.

Отдельно стоящие существующие гаражи на планируемой территории подлежат демонтажу и сносу.

Учитывая значительную освоенность планируемой территории объектами капитального строительства и высокую степень насыщенности территории инженерными коммуникациями, проектом не предусматривается развитие и выделение дополнительных элементов планировочной структуры.

Расстояние между жилыми зданиями и гаражами приняты с учетом нормативных требований и в соответствии с градостроительными нормами. Проект планировки территории решен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235.

Плотность застройки территории, характеристики системы социального обслуживания, приведены в таблице 1 .

Параметры застройки территории регулируются в соответствии с утвержденными требованиями Правил землепользования и застройки города Иванова[11] для каждой зоны.

Таблица 1

№п/п	Территория	Единицы измерения	Показатель по проекту	Нормативный показатель
1	Площадь территории в границах планируемой территории	га	5,43	
2	Группа жилой застройки (в красных линиях)	га	1,7 (Ж-3) 2,0 (Ж-1)	
3	Территория общего пользования в границах планируемой территории	га	3,93	
4	Коэффициент застройки		0,11(Ж-3) 0,06(Ж-1)	0,4(Ж-3) 0,2(Ж-1)
5	Коэффициент плотности застройки		0,55(Ж-3) 0,06(Ж-1)	1,2(Ж-3) 0,4(Ж-1)
6	Население группы жилой застройки ( в границах проектирования)	чел.	330*	-
7	Плотность населения	чел./га	60	-
8	Процент озеленения группы жилой застройки	%	67	25



#### 4. Заключительные положения

Проект планировки территории разработан на основе анализа и комплексной оценки градостроительной ситуации, природного и рекреационного потенциалов территории, реализации принципов рационального землепользования и совершенствования самоуправления.

Проектными решениями предлагается:

- Сохранение основного существующего элемента планировочной структуры в границах проектируемой территории.
- Выполнение транспортной схемы с учетом решений генерального плана города Иванова.
- Размещение объектов гаражного назначения – гаражей боксового типа в соответствии с нормативными требованиями. Санитарно-защитная зона от объектов хранения автомобилей (гаражей) устанавливается равной 15 м [13].

При разработке проекта планировки учтены требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом.

Настоящим проектом не планируется размещение:

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

						<b>ПЗ</b>	Лист
							9
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

## 5. 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 города Иванова, 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. СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"
14. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

						<b>ПЗ</b>	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		10



