



**ООО СТРОЙПРОЕКТ
ИВАНОВО-ВОЗНЕСЕНСК**

ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

153000, г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, 35А, оф. 1012, тел/факс 8-4932-93-93-41

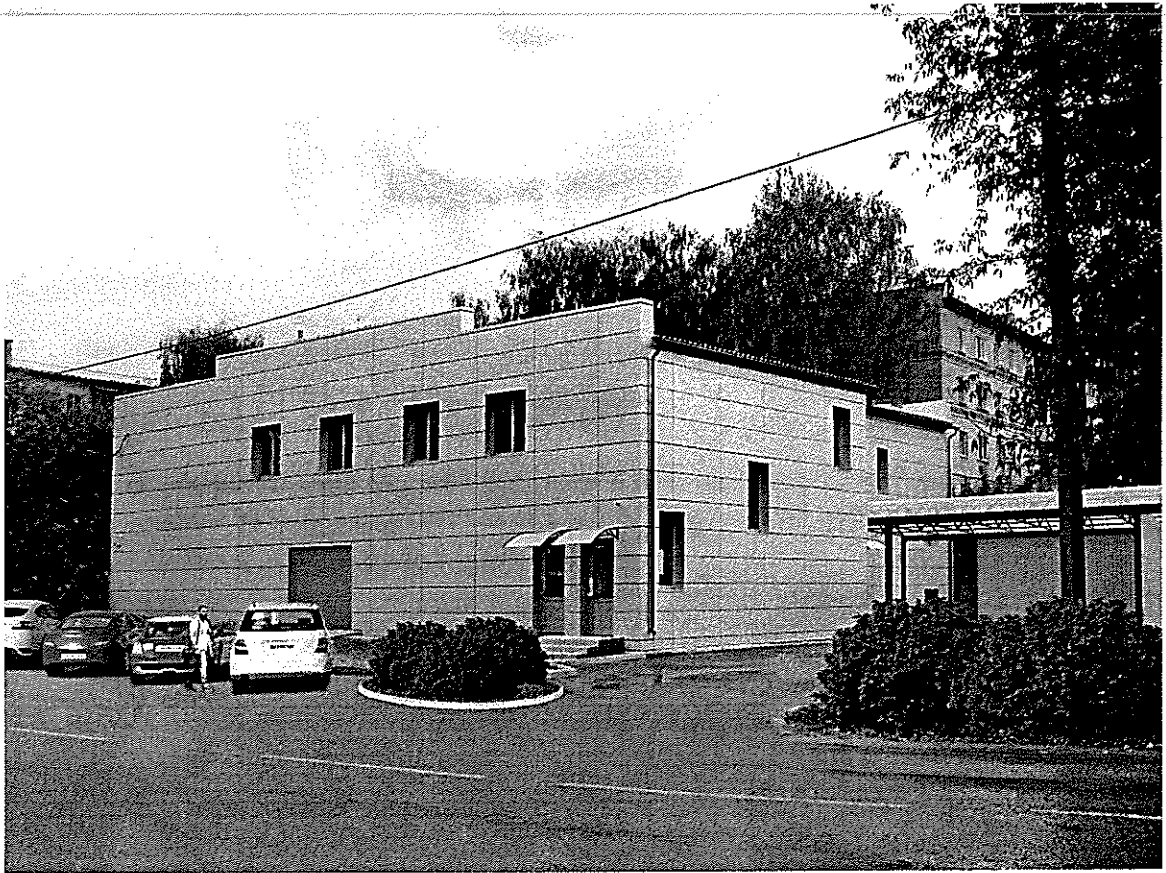
Член саморегулируемой организации №178 (регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-081-14122009 Ассоциация «Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)»

**ОБОСНОВАНИЕ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ
ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И
ОТКЛОНЕНИЯ НОРМАТИВНЫХ ПАРАМЕТРОВ
ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ №37:24:040132:103,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: г. ИВАНОВО,
УЛ. ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 10**

Проектная документация

г. Иваново

2018 г.



Перспектива 1



Перспектива 2

ВВЕДЕНИЕ

Обоснование изменения разрешенного вида использования на условно разрешенный («Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.») и отклонения нормативных параметров застройки земельного участка с кадастровым номером № 37:24:040132:103, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 10, разработано на основании технического задания заказчика.

Обоснование выполнено в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 03.08.2018);
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. 136-ФЗ (ред. от 01.07.2017);
- Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генерального плана города Иваново, утвержденного Решением Ивановской городской Думы от 25.05.2016 № 197;
- Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (в редакции от 21.02.2018г);
- Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Иваново, утвержденных решением ивановской городской думы от 29.06.2016 № 235;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 131.13330.2012. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*;
- Санитарные нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г.).
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Краткая историческая справка.

Ташкентская улица – улица города Иванова. Располагается во Фрунзенском районе. Проходит с севера на юг начиная от улицы Маяковского и заканчивая на улице Станкостроителей. Рядом параллельно проходит Лежневская улица, с которой связывают несколько небольших улиц: Куликова, Кирякиных, Воронина, Радищева, поэта Майорова, Постышева а также Велижская улица.

В 1927 году получила название Лётная по располагавшемуся рядом Южному аэродрому. В 1959 году к Лётной улице присоединены 3-я Гороховая и Красильный переулок. В 1973 году переименована в Ташкентскую.

Транспорт.

В настоящее время по улице проходят автобусные и троллейбусные маршруты, а также маршрутное такси.

Архитектура.

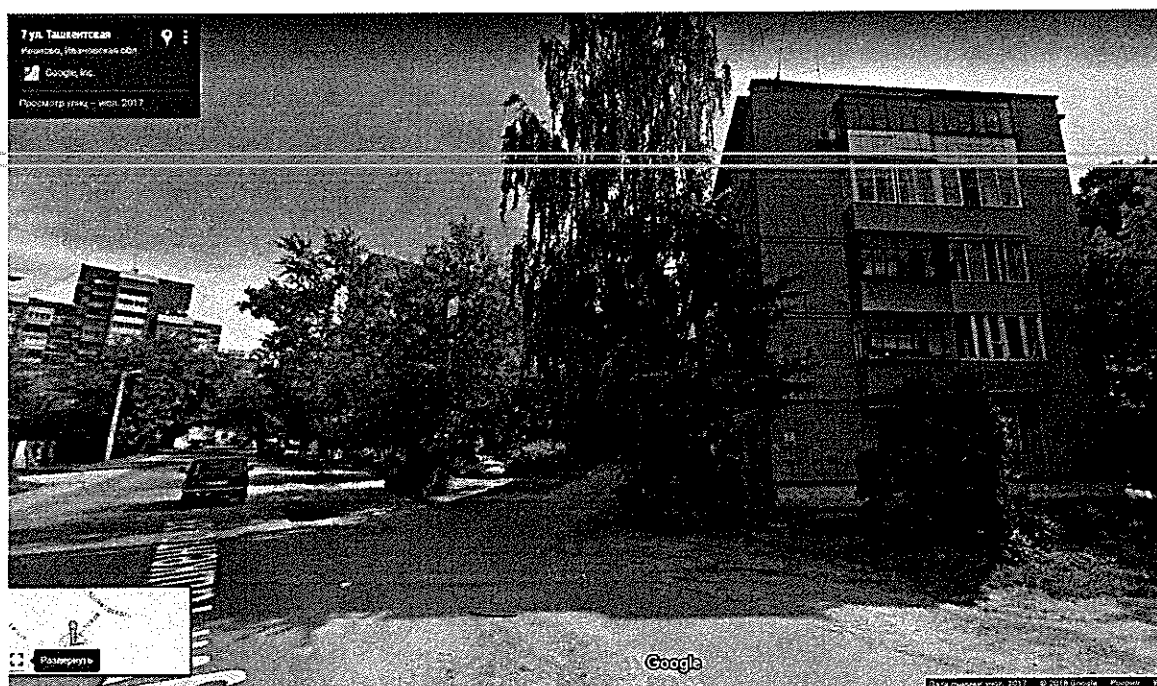
Основную часть застройки составляют многоэтажные жилые дома советской планировки. На улице располагается городская клиническая больница № 7, Ивановский автотранспортный колледж, школа № 8.

Квартал.

В интересующем нас квартале располагается большое количество многоквартирных домов:



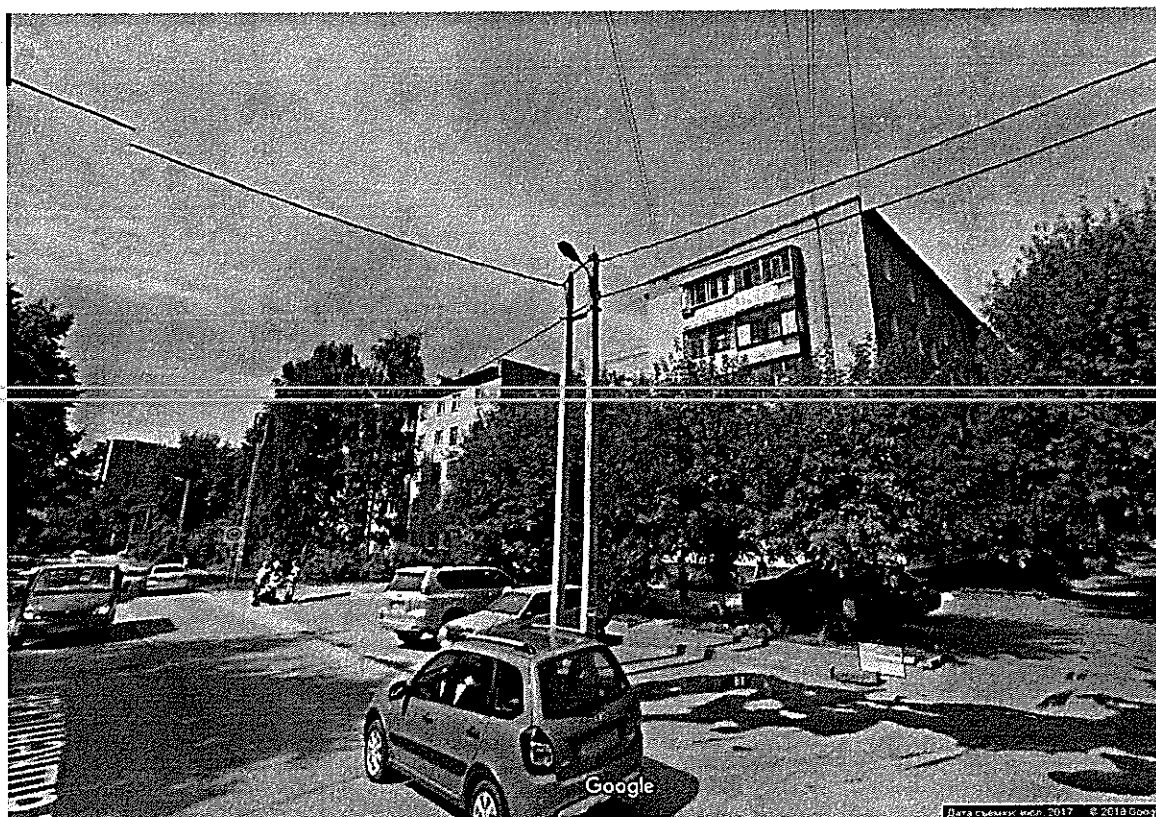
Многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Ташкентская, 5



Многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Ташкентская, 7



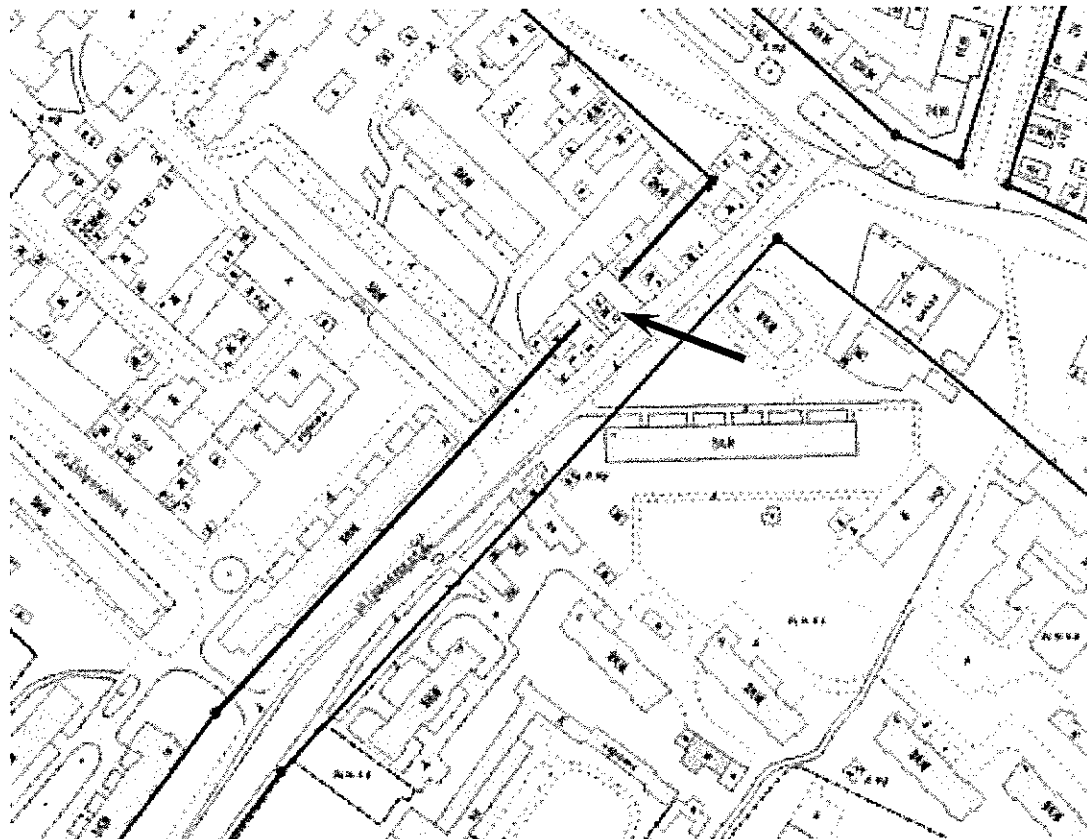
Многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Ташкентская, 13



Многоэтажные жилые дома по адресу: ул. Ташкентская, 14 и ул. Ташкентская, 16

Красные линии.

Ситуационный план с нанесением красных линий земельного участка с кадастровым номером № 37:24:040132:103 по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 10.



В настоящее время рассматриваемый участок представлен зоной (Ж-3), для которой «Правилами землепользования и застройки г. Иваново» установлены градостроительные регламенты. Разрешенный вид использования земельного участка «Автомойка».

Согласно правилам землепользования и застройки города Иваново (в ред. Решения Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 386) зона Ж-3. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Для данной зоны предусмотрены следующие виды использования:

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;

- общее пользование водными объектами;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки (Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- объекты гаражного назначения;
- объекты придорожного сервиса;
- спорт;
- обеспечение вооруженных сил.

Параметры застройки для условно разрешенных видов использования земельного участка:

Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10%

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

- среднеэтажная жилая застройка (благоустройство и озеленение. размещение подземных гаражей и автостоянок. обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (благоустройство и озеленение придомовых территорий. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок);

- культурное развитие;

- рынки (размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- спорт (устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,

автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)).

АРХИТЕКТУРНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО ЗДАНИЯ

На земельном участке с кадастровым номером № 37:24:040132:103, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 10 планируется строительство Магазина, торговой площадью до 5000 кв. м.

Запроектированное здание будет расположено в климатическом районе – II В. ✓

Проект разработан с учетом следующих климатических условий и воздействий:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха
(средняя наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0.92) - -30°C
- нормативное значение веса снегового покрова на 1 м^2
поверхности земли - 200 кгс/м^2
- нормативное значение ветрового давления - 23 кгс/м^2

Характеристика здания

Здание соответствует:

Степень огнестойкости – II

Уровень ответственности – II

Класс функциональной пожарной опасности – Ф3.1 (организации торговли), Ф4.3

(административные помещения для работников магазина на 2 этаже).

Технико-экономические показатели

- этажность здания – двухэтажное;
- строительный объем – 3240 м^3 ;
- площадь застройки здания магазина – $507,0\text{ м}^2$;
- площадь застройки в границах участка № 37:24:040132:103 – $462,0\text{ м}^2$;
- общая площадь здания магазина – $817,6\text{ м}^2$.

Архитектурные решения

Архитектурные решения проектируемого объекта приняты с учетом пожелания заказчика и социальной направленностью проектируемого здания. Внешний облик здания выполнен в лаконичном стиле.

Здание магазина двухэтажное, с размерами в плане 20,6×23м (в осях). Высота первого этажа 3,0 м; второго - 3,0м. В осях 3-4а/ Г-Д имеется техподполье высотой 1,5 м. На первом этаже располагаются: холл, коридор, с/у, теплогенераторная, электрощитовая и подсобные помещения. На втором этаже располагаются офисные помещения и с/у. Вертикальная связь между этажами осуществляется по двум основным лестницам.

В техническом подполье расположено вводное распределительное устройство (ВРУ) и пространство для прокладки коммуникаций.

На первом этаже расположены: торговый зал; подсобные помещения; сан. узел; лестничные клетки; теплогенераторная.

На втором этаже расположены: кабинеты; сан. узлы; лестничные клетки.

В здание магазина входят торговые и неторговые помещения, необходимые для осуществления различных торгово-технологических операций.

Помещения проектируются автономными с отдельными входами.

С северо-восточной стороны здания располагается разгрузочная рампа с навесом.

Здание магазина планируется возводить с использованием современных материалов: ~~кирпич, пеноблоки, фасадная система "Билдекс" «Билдекс» — это алюминиевые композитные панели, широко применяемых в обустройстве навесных вентилируемых фасадов. Материалы используются в фасадном решении и обеспечивают гармонизацию архитектуры здания.~~

Колер здания – светло-серый (см. Паспорт отделки фасадов). Данное цветовое решение гармонирует с соседними зданиями, расположенными в непосредственной близости, а также легко вписывается в сложившееся колористическое решение данного участка улицы.

Основные входные группы в здание будут располагаться с улицы Ташкентская. Здание запроектировано со сквозным выходом, поэтому присутствует несколько входных групп и на дворовом фасаде здания.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1 этажа.

Конструктивные решения.

Фундаменты: Фундаменты разработаны для песка флювиогляциального пылеватого с характеристиками: $\varphi=31^\circ$, $E=22,1$ МПа. Данные о гидрогеологических условиях взяты из материалов инженерно-геологических изысканий (Технический отчет №9270, выполненный ООО «Проектно-технологический институт промышленности»). Фундаменты под несущие колонны – отдельностоящие столбчатого типа, глубина заложения фундаментов составляет 1,6 м от уровня планировки.

Ограждающие конструкции: кирпичная кладка из силикатного кирпича, толщиной 250мм, утепленная жесткими минераловатными плитами, толщиной 150мм.

Перекрытия: монолитная ж/б плита, толщиной 200мм с двойным армированием.

Колонны: монолитные ж/б, сечением 400х400мм.

Лестницы: сборные железобетонные марши.

Кровля: двухскатная с организованным наружным водостоком. В качестве покрытия применены профлисты с полимерным покрытием.

Окна – ПВХ.

Двери – стальные, алюминиевые.

Перегородки – гипсокартонные, кирпичные.

Полы – керамогранитная плитка.

Описание намечаемой деятельности проектируемого объекта

Магазин - специально оборудованное стационарное здание, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям (жителям), проживающим в близлежащих домах. Здание магазина находится в шаговой доступности от большого количества многоквартирных домов, расположенных в непосредственной близости. Большая часть покупателей будет добираться до магазина пешком.

В магазин входят торговые и неторговые помещения, необходимые для осуществления различных торгово-технологических операций.

Торговое предприятие - магазин продовольственных и непродовольственных товаров с площадью торгового зала – 199,8 м².

Целесообразность его строительства заключается в отсутствие подобных магазинов в соседних домах, а также на близлежащих улицах и кварталах.

Оценка торгового района

Проектируемый магазин планируется расположить во Фрунзенском районе г. Иваново на ул. Ташкентская, д. 10. Здание предполагается двухэтажным. Магазин будет расположен на центральной улице в шаговой доступности от существующих и строящихся многоквартирных домов, также на расстоянии не более 150 м находятся остановки общественного транспорта.

Оценка торгового района - места предполагаемого строительства магазина продовольственных и непродовольственных товаров, произведена по следующим показателям:

Тип торгового района: для строительства магазина выбран фрунзенский район ул. Ташкентская.

Стабильность и перспективы развития района: Фрунзенский район динамично развивается, идет строительство многоквартирных жилых комплексов «Майский», ЖК «Добролюбово», ЖК «на Богдана Хмельницкого», ЖК «Победа» и т.д.. Население района увеличивается с каждым годом.

Плотность населения: во Фрунзенском районе г. Иваново большая плотность населения. Проживают люди всех возрастных групп, но высокий процент занимает молодежь.

Недалеко от проектируемого магазина расположены остановки общественного транспорта «Центральный рынок», что должно способствовать большему привлечению потенциальных покупателей в проектируемый магазин.

Близость источников снабжения, удобство маршрутов доставки на предприятие: проектируемый магазин имеет хороший подъездной путь, так как расположен рядом с проезжей частью. Это обеспечивает удобство доставки товара в магазин и разгрузку товара.

Торговый район доступен как покупателям-пешеходам, так и для покупателей-автомобилистов. Вблизи магазина расположены парковочные места достаточной площади. Имеются дороги, тротуары, состояние которых можно оценивать как хорошее.

Уровень конкуренции: в качестве основных конкурентов проектируемого магазина продовольственных и непродовольственных товаров рассматриваем магазины, расположенные на соседних улицах. Проанализировав территорию, было выявлено, что по близости есть предприятия со сходным ассортиментом, но с меньшей торговой

площадью. Ассортимент этих магазинов недостаточно широк и не может в полной мере удовлетворить современный потребительский спрос.

При условии достаточного ассортимента и невысоких цен проектируемый магазин будет иметь значительное конкурентное преимущество перед ними. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого магазина, является удобство его расположения.

Проектируемый магазин обладает значительными возможностями для того, чтобы предложить потребителям одновременно и высокий уровень оказания услуг и одновременно минимально возможные цены на предлагаемые товары.

Пожарная безопасность здания

Обеспечивается соблюдением в проекте правил противопожарной защиты людей и зданий, предусмотренных требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиП 21-07-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения», СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

Архитектурные решения для маломобильных групп населения.

Проектируемое здание магазина разработано доступным для маломобильных групп населения, согласно требованиям СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения".

Заданием на проектирование доступ маломобильных групп населения обеспечен на 1-ый этаж (в торговые залы).

Геометрические параметры входных площадок, наружных дверей, входных тамбуров, коридоров соответствуют требованиям норм.

Характеристика земельного участка

Проектируемый объект расположен по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 10.

Земельный участок (кадастровый номер 37:24:040132:103).

Категория земель – земли населенных пунктов.

На смежном земельном участке с юго-западной стороны расположен

индивидуальный жилой дом. С северо-западной стороны от проектируемого объекта размещен многоквартирный жилой дом (5 этажей). С юго-восточной стороны через дорогу по ул. Ташкенской расположены многоквартирные жилые дома (5 и 9 этажей).

Земельный участок, в границах которого предусматривается строительство объекта, не относится к особо-охраняемым природным территориям, расположен вне водоохранных зон водных объектов. На рассматриваемой территории отсутствуют памятники природы, особо охраняемые объекты, естественные экосистемы, включающие в себя дикие виды флоры и фауны, занесенные в Красную книгу России.

Дополнительный снос зеленых насаждений для возведения объекта не планируется.

Климатические условия площадки застройки:

Климатический район	– II В.
Расчетная зимняя температура воздуха	- 30°C.
Нормативный вес снегового покрова	– 200 кг/м ² .
Преобладающее направление ветров	– юго-западное.

Обоснование границ санитарно-защитных зон

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, являющегося источником воздействия на окружающую среду, т.е., для объектов для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промплощадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для проектируемого магазина, санитарно-защитная зона не устанавливается.

Обоснование планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании ГПЗУ.

Генеральный план разработан с учетом строительных и топографических условий местности. Размеры элементов генерального плана, ширина проездов выполнены в полном соответствии со строительными нормами и правилами и с учетом противопожарных требований. Генеральный план решен в увязке с существующей застройкой.

Расположение проектируемого здания отображено на схеме планировочной организации земельного участка М 1:500 (см. чертеж №10-01-18 - ПЗУ).

Проектом предусмотрено устройство тротуаров с оборудованием их малыми архитектурными формами, а также организация гостевых автостоянок, хозяйственной площадки для установки мусоросборных контейнеров.

Расположение проектируемого магазина, а так же парковок запроектировано с учетом противопожарных норм. К проектируемому зданию обеспечивается подъезд пожарной техники с одной стороны.

Технико-экономические показатели участка застройки

Площадь земельного участка №37:24:040132:103	768,0 м ²
Площадь застройки здания магазина	507,0 м ²
Площадь застройки в границах участка № 37:24:040132:103	462,0 м ²
Площадь покрытий	197,0 м ²
Площадь озеленения в границах участка № 37:24:040132:103	109,0 м ²

Обоснование решений по инженерной подготовке территории

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку территории, организацию стока поверхностных атмосферных вод. Поверхностные атмосферные воды по уклону собираются в дождеприемники, расположенные на территории автостоянки и в дальнейшем утилизируются в существующую сеть ливневой канализации.

Рельеф участка спокойный, абсолютные отметки поверхности 126,90-127,30.

Проектные отметки приняты с учетом отвода воды от проектируемого здания.

Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка территории разработана с учетом топографических условий местности и максимально увязана с отметками уже существующей системы тротуаров и проездов.

Планировка выполнена в насыпи.

Система вертикальной планировки принята сплошная.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей; планировка поверхности проездов выполнена с уклоном, что не позволяет загрязненным ливневым стокам задерживаться на территории проектируемого жилого дома и прилегающих территорий.

Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на участке предусматриваются мероприятия по благоустройству и озеленению.

Подъезд машин осуществляется по спланированным проездам из асфальтобетона. Тротуары выполняются с покрытием из асфальтобетона и тротуарной плитки.

Благоустройство включает в себя посадку кустарников, восстановление растительного слоя, устройство газонов, установку малых архитектурных форм, а так же мусорных урн. Покрытие проезда выполнено из асфальтобетона, уложенное на основание из щебня и песка с укладкой бортового камня по краю.

Для сбора мусора предусмотрена установка металлических контейнеров размещаемых на хозяйственной площадке. Площадка для мусорных контейнеров ограждается металлическим защитным ограждением с козырьком.

Для защиты территории от загрязнения необходимо проводить своевременный ремонт дорожных покрытий и регулярно проводить уборку территории.

Обоснование схем транспортных коммуникаций

Въезд автомобильного транспорта на территорию проектируемого здания осуществляется со стороны ул. Ташкентская.

В проекте предусмотрена установка дорожных знаков, регулирующих движение по участку.

Все подъезды и проезды для пожарной техники запроектированы с твердым покрытием из асфальтобетона. Конструкция дорожной одежды проездов и тротуаров по периметру здания рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Для безопасного движения автомашин предусмотрены необходимые радиусы поворота с укладкой бортового камня. На путях движения пешеходов предполагается нанесение соответствующей дорожной разметки и организацию съездов с тротуара для МГН населения.

Расчет вместимости гостевых автостоянок для проектируемого здания произведен согласно табл. 79 постановления правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

1) Минимальное количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей (Для объектов торговли с площадью торговых залов менее 200 м²) – не менее 1 м/места на 20 м² торговой площади.

В соответствии с разделом настоящей проектной документации 10-01-18-АР

торговая площадь составляет $199,8 \text{ м}^2$.

Количество мест на стоянке определяется: $199,8/20 = 9,99 \approx 10$ м/мест.

2) Минимальное количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей для административных помещений – не менее 24 м/места на 100 работающих. В соответствии с разделом настоящей проектной документации 10-01-18-ТХ – количество офисных сотрудников составляет 25 человек.

Количество мест на стоянке определяется $(20/100)*24 = 5$ м/мест.

Нормативное количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей: $10+5=15$ м/мест.

Т.к. магазин ориентирован на жителей близлежащих домов, то большая часть покупателей будет добираться пешком, а соответственно не будет требоваться нормативное количество гостевых стоянок.

Также на расстоянии 200 м от проектируемого здания расположена автостоянка открытого типа по ул. Богдана Хмельницкого (рядом с торговым центром).

В связи с вышеизложенным, принимается количество парковочных мест равное 11 шт. Стояночные места расположены на участке №37:24:040132:102 – 7 шт., а также вдоль проезжей части – 4 шт.

Обоснование доступности объекта для маломобильных групп населения.

По периметру здания предусматривается тротуар с твердым покрытием.

Для выполнения требований СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» перед входом в торговые залы на первом этаже предусмотрены площадки (пандусы) для заезда.

На благоустраиваемой территории предусмотрены стоянки для автотранспорта инвалидов, общее количество парковочных мест - 2. Стоянки имеют размеры 3,6х6м, оборудованы специальными знаками и разметкой.

Для доступности территории маломобильными группами населения на участках в местах пересечения тротуаров с проезжей частью улиц и дорог высота бортовых камней не превышает 2,5 см. Не допускается в местах переходов применять бортовые камни со скошенной верхней гранью или съезды, сужающие ширину проезжей части.

**КОПИЯ СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Выводы.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Иваново (в ред. Решения Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 386), рассматриваемый земельный участок (кадастровый № 37:24:040132:103) расположен в зоне Ж-3. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Необходимость изменения вида разрешенного использования и отклонения нормативных параметров застройки земельного участка по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 10 (кадастровый № 37:24:040132:103) на условно разрешенный «Магазин, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м.», вызвана следующими факторами:

- Земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Данная улица интенсивно застраивается жилыми домами. Объекты обслуживания жилой застройки, в частности проектируемый магазин, ориентированы на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения этого и смежных улиц (кварталов) района.
- В процессе функционирования объекта «Магазина, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м.» будут созданы рабочие места для трудоспособного населения г. Иваново.
- Магазин будет расположен на центральной улице в шаговой доступности от существующих и строящихся многоквартирных домов, также на расстоянии не более 100 м находятся остановки общественного транспорта Торговый район доступен как покупателям-пешеходам, так и для покупателей-автомобилистов. Вблизи магазина расположены парковочные места достаточной площади.
- Улица Ташкентская и смежные улицы динамично развиваются, идет строительство многоквартирных жилых комплексов «Победа», ЖК «Добролюбово», ЖК «на Богдана Хмельницкого» и т.д.. Население района увеличивается с каждым годом.
- При условии достаточной площади, ассортимента и невысоких цен проектируемый магазин будет иметь значительное конкурентное преимущество перед конкурентами. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого магазина, является удобство его расположения.

- При строительстве здания Магазина будет обеспечено соблюдение принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов, что в целом позволит сохранить архитектурный облик и планировочную структуру улицы Ташкентская.
- Для обслуживания населения близлежащих жилых домов согласно маркетинговых и экономических оценок требуется торговый зал примерной площадью ~ 200м². Соответственно для организации технологического процесса работы магазина, обеспечения работы торгового зала, беспрепятственного доступа всех слоев населения в данный магазин, а также удобства разгрузки товара необходима общая площадь всех помещений 1 этажа – 412,1 м², что будет соответствовать площади застройки в границах участка ~ 60%. Также стоит отметить, что здание магазина будет возводиться и завершать процесс строительства в границах объекта незавершенного строительства, на которое ранее было получено разрешение на строительство. На момент получения ранее выданного разрешения на строительство на объект, нормативный максимальный процент застройки для данного участка составлял 70%. На основании разрешения на строительство собственник участка возвел объект (фундаменты и стены) (процент застройки объекта в границах участка № 37:24:040132:103 составил 60%). Демонтаж существующих стен и фундаментов нецелесообразен, т.к. составляют большую часть строительных конструкций всего здания, а также демонтаж повлечет за собой значительные финансовые затраты.
- В связи с тем, что процесс завершения строительства объекта «Магазин» будет осуществляться в границах объекта незавершенного строительства (на которое было получено ранее разрешение на строительство), то соблюсти минимальный отступ от границы земельного участка до объекта капитального строительства (3 метра) не представляется возможным.

В соответствии с вышеизложенным, просим Администрацию города Иванова

согласовать:

- ✓ изменение вида разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Иваново, ул. Ташкенткая, д. 10 (кадастровый № 37:24:040132:103) на условно разрешенный «Магазин, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м.», с целью осуществления строительства здания

магазина продовольственных и непродовольственных товаров с торговой площадью до 5000 кв.м.

- ✓ сокращение минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства до 0,5 м;
- ✓ увеличение максимального процента застройки для земельного участка по адресу: г. Иваново, ул. Ташкенткая, д. 10 (кадастровый № 37:24:040132:103) до 60%;
- ✓ уменьшение количества гостевых парковок до 1⁴ шт. (расчетное количество 15 шт.), т.к. магазин ориентирован на жителей близлежащих домов, и большая часть покупателей будет добираться пешком.

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ**

УТВЕРЖДЕНА
 приказом Федеральной службы
 по экологическому, технологическому
 и атомному надзору
 от 16 февраля 2017 № 58

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«29» августа 2018 г.

№СМ_0000000000000000001779

Ассоциация «Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)»
 410004, г. Саратов, ул. Астраханская, д. 43, <http://mop-sro.ru>, <http://cpo-проект.рф>
 Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
 СРО-П-081-14122009

№ п/п	Наименование	Сведения
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ИНН 3702546244; Общество с ограниченной ответственностью «Стройпроект Иваново-Вознесенск»; (ООО «Стройпроект Иваново-Вознесенск»); 153035, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 35А, офис 1012; Регистрационный номер в реестре членов: 178; Дата регистрации в реестре членов: 05.02.2010 г.
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение №5/10 от 05.02.2010 г. действует с 05.02.2010 г.
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);	Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)

	в) в отношении объектов использования атомной энергии	Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении объектов использования атомной энергии
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Не превышает двадцать пять миллионов рублей (первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации)
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	



(подпись)

Рябов Е.Н.



**ООО СТРОЙПРОЕКТ
ИВАНОВО-ВОЗНЕСЕНСК**

ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

153000, г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, 35А, оф. 1012, тел/факс 8-4932-93-93-41

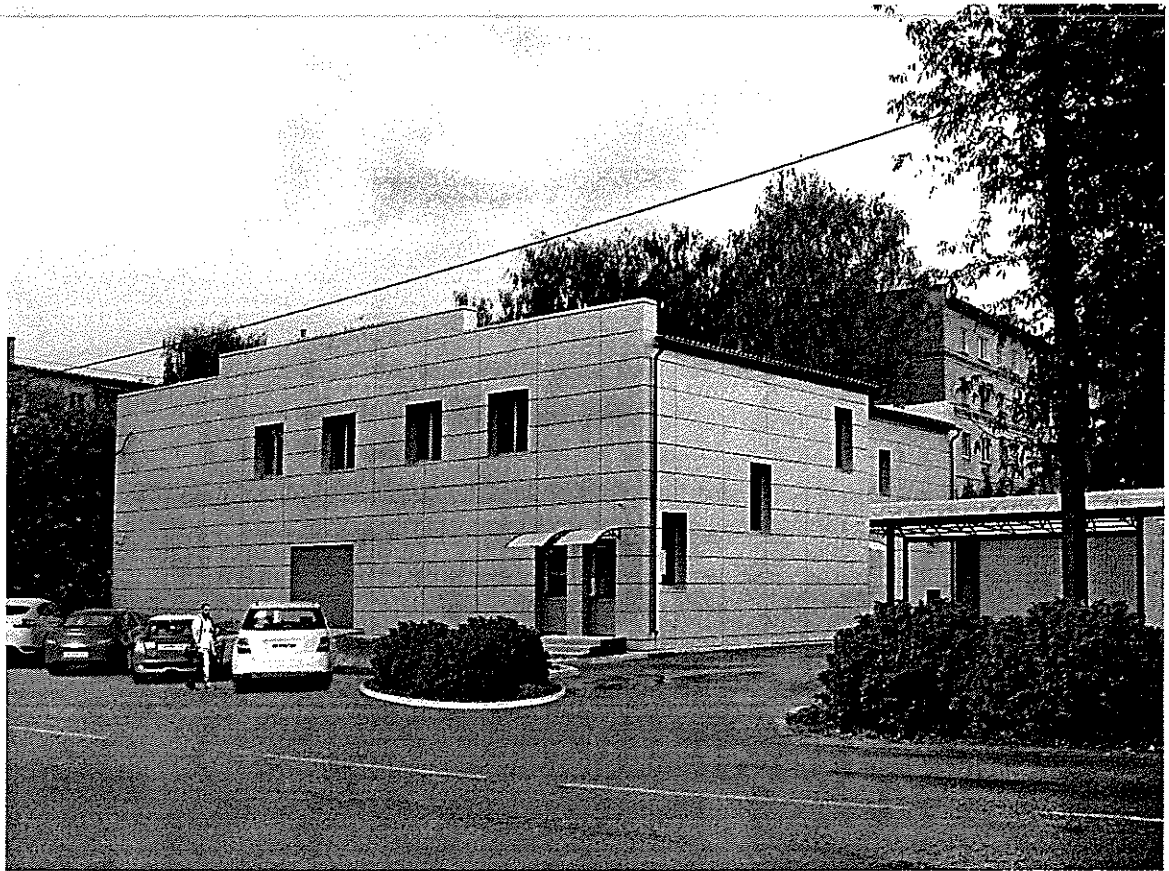
Член саморегулируемой организации №178 (регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-081-14122009 Ассоциация «Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)»

**ОБОСНОВАНИЕ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ
ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И
ОТКЛОНЕНИЯ НОРМАТИВНЫХ ПАРАМЕТРОВ
ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ №37:24:040132:102,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: г. ИВАНОВО,
УЛ. ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 8**

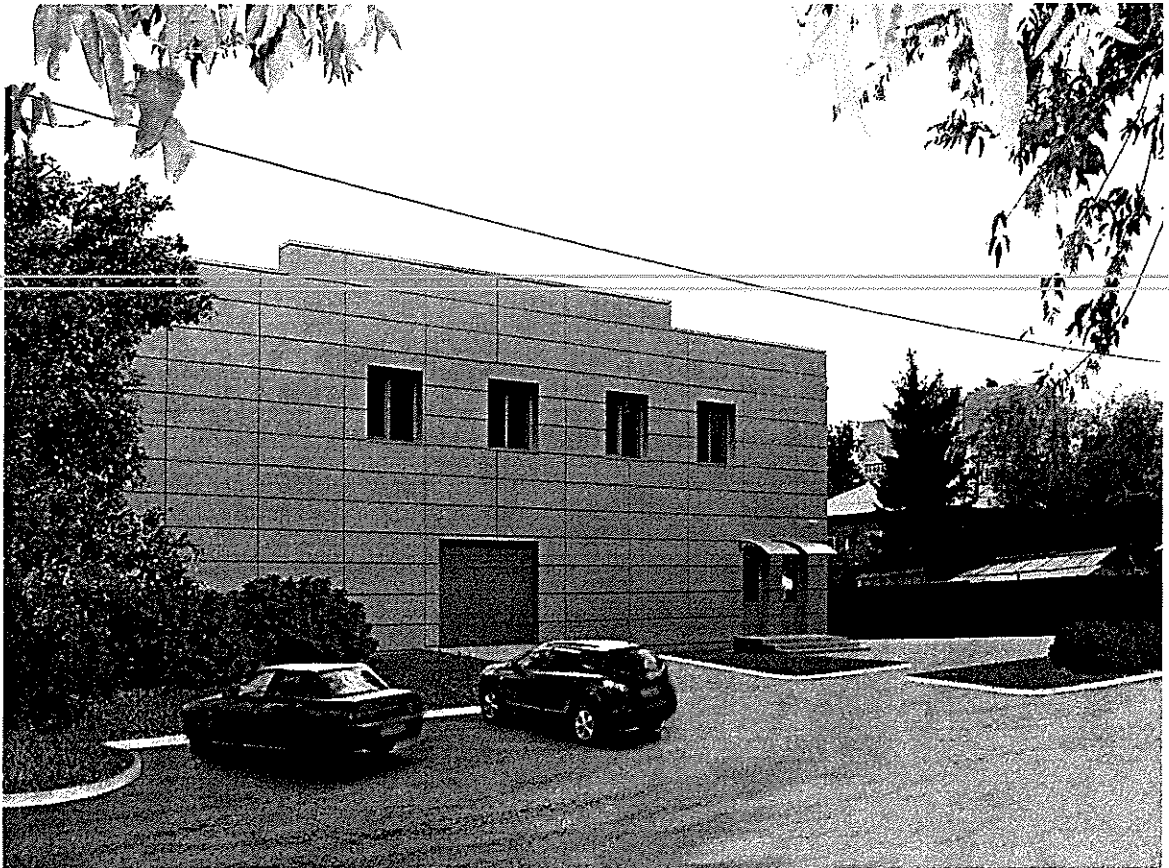
Проектная документация

г. Иваново

2018 г.



Перспектива 1



Перспектива 2

ВВЕДЕНИЕ

Обоснование изменения разрешенного вида использования на условно разрешенный («Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.») и отклонения нормативных параметров застройки земельного участка с кадастровым номером № 37:24:040132:102, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8, разработано на основании технического задания заказчика.

Обоснование выполнено в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 03.08.2018);
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. 136-ФЗ (ред. от 01.07.2017);
- Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генерального плана города Иваново, утвержденного Решением Ивановской городской Думы от 25.05.2016 № 197;
- Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (в редакции от 21.02.2018г);
- Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-П;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Иваново, утвержденных решением ивановской городской думы от 29.06.2016 № 235;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 131.13330.2012. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*;
- Санитарные нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г.).
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Краткая историческая справка.

Ташкентская улица – улица города Иванова. Располагается во Фрунзенском районе. Проходит с севера на юг начиная от улицы Маяковского и заканчивая на улице Станкостроителей. Рядом параллельно проходит Лежневская улица, с которой связывают несколько небольших улиц: Куликова, Кирякиных, Воронина, Радищева, поэта Майорова, Постышева а также Велижская улица.

В 1927 году получила название Лётная по располагавшемуся рядом Южному аэродрому. В 1959 году к Лётной улице присоединены 3-я Гороховая и Красильный переулок. В 1973 году переименована в Ташкентскую.

Транспорт.

В настоящее время по улице проходят автобусные и троллейбусные маршруты, а также маршрутное такси.

Архитектура.

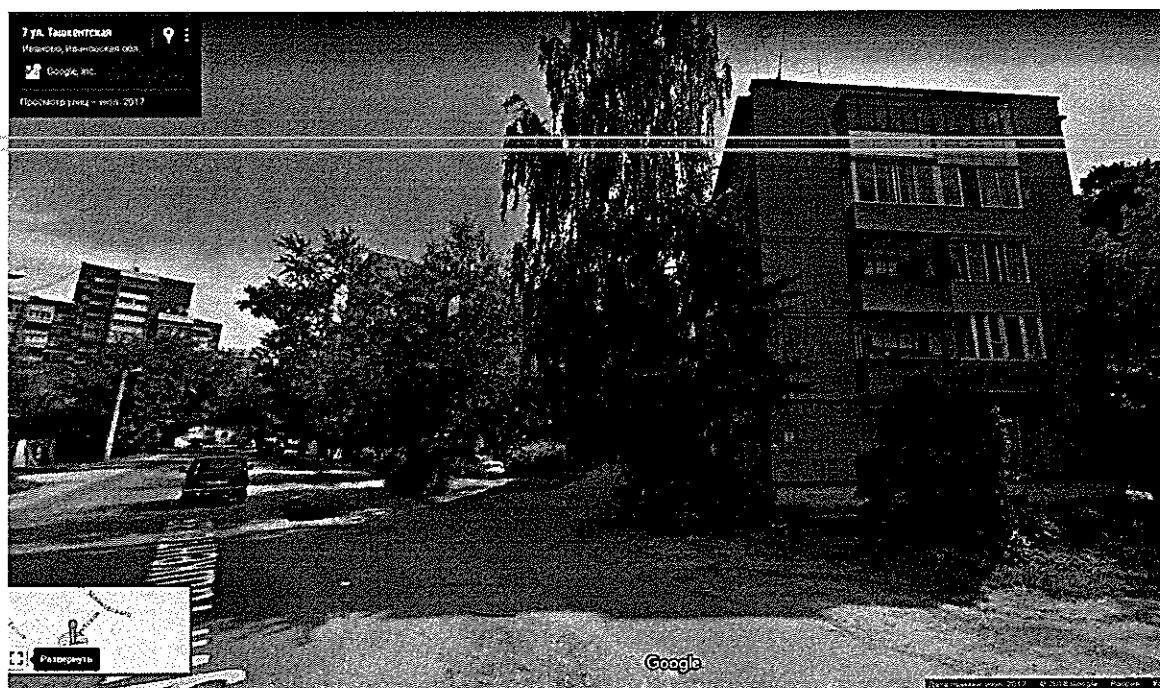
Основную часть застройки составляют многоэтажные жилые дома советской планировки. На улице располагается городская клиническая больница № 7, Ивановский автотранспортный колледж, школа № 8.

Квартал.

В интересующем нас квартале располагается большое количество многоквартирных домов:



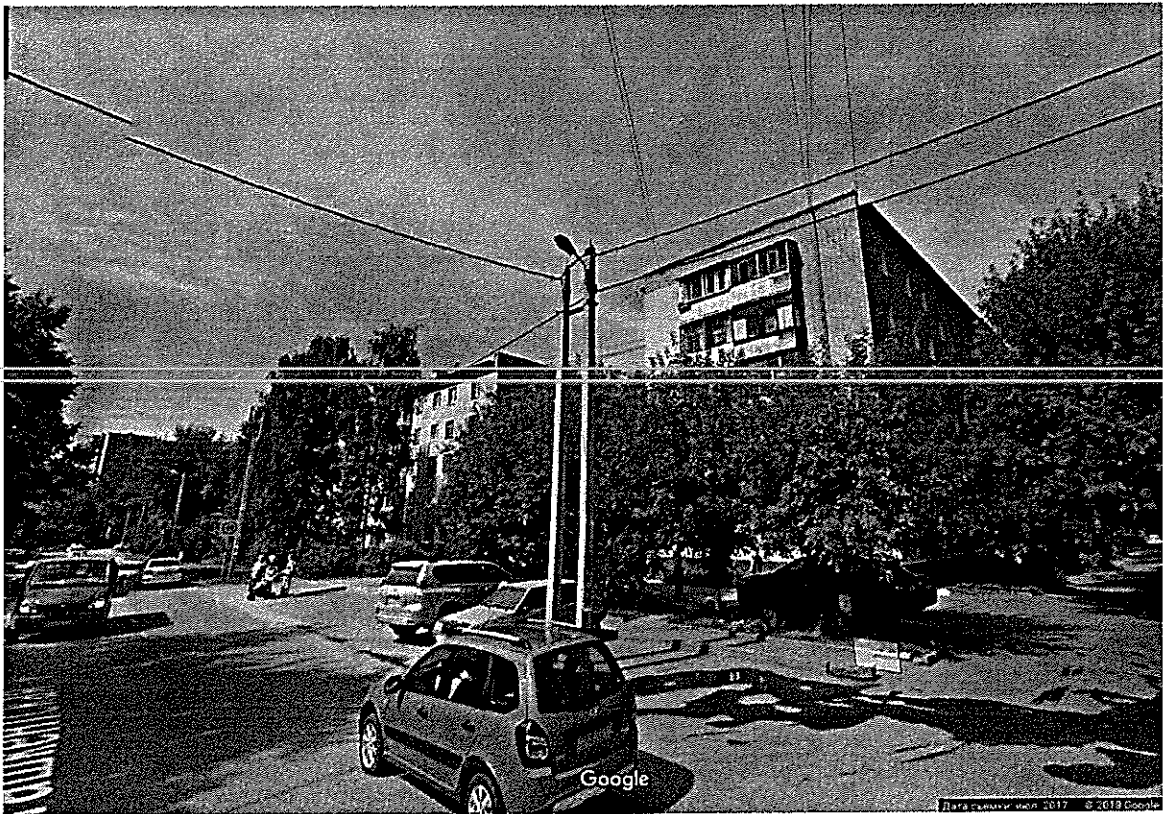
Многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Ташкентская, 5



Многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Ташкентская, 7



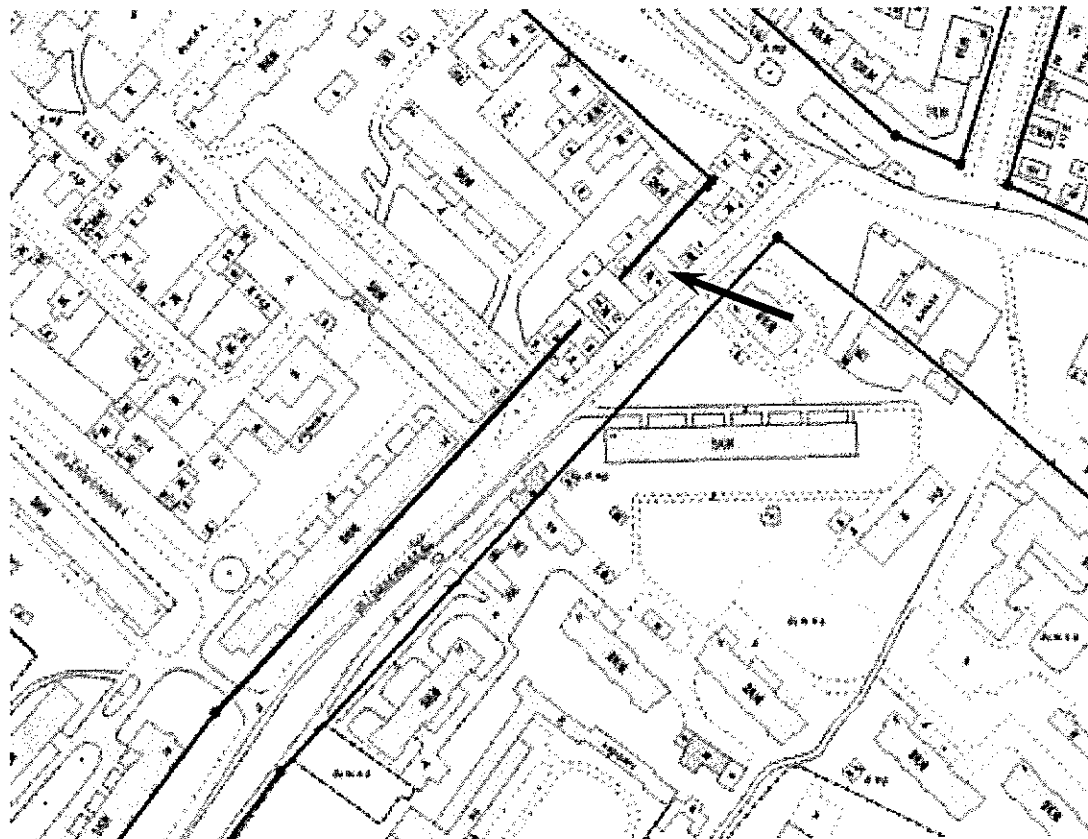
Многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Ташкентская, 13



Многоэтажные жилые дома по адресу: ул. Ташкентская, 14 и ул. Ташкентская, 16

Красные линии.

Ситуационный план с нанесением красных линий земельного участка с кадастровым номером № 37:24:040132:102 по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8.



В настоящее время рассматриваемый участок представлен зоной (Ж-3), для которой «Правилами землепользования и застройки г. Иваново» установлены градостроительные регламенты. Разрешенный вид использования земельного участка «Автомойка».

Согласно правилам землепользования и застройки города Иваново (в ред. Решения Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 386) зона Ж-3. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Для данной зоны предусмотрены следующие виды использования:

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;

- общее пользование водными объектами;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки (Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- объекты гаражного назначения;
- объекты придорожного сервиса;
- спорт;
- обеспечение вооруженных сил.

Параметры застройки для условно разрешенных видов использования земельного участка:

Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10%

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

- среднеэтажная жилая застройка (благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (благоустройство и озеленение придомовых территорий. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок);

- культурное развитие;

- рынки (размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- спорт (устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,

автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)).

АРХИТЕКТУРНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО ЗДАНИЯ

На земельном участке с кадастровым номером № 37:24:040132:102, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8 планируется строительство Магазина, торговой площадью до 5000 кв. м.

Запроектированное здание будет расположено в климатическом районе – II В.

Проект разработан с учетом следующих климатических условий и воздействий:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха
(средняя наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0.92) - -30°C
- нормативное значение веса снегового покрова на 1 м^2
поверхности земли - 200 кгс/м^2
- нормативное значение ветрового давления - 23 кгс/м^2

Характеристика здания

Здание соответствует:

Степень огнестойкости - II

Уровень ответственности - II

Класс функциональной пожарной опасности - Ф3.1 (организации торговли), Ф4.3
(административные помещения для работников магазина на 2 этаже).

Технико-экономические показатели

- этажность здания – двухэтажное;
- строительный объем – 3240 м^3 ;
- площадь застройки здания магазина – $507,0\text{ м}^2$;
- площадь застройки в границах участка № 37:24:040132:102 – $45,0\text{ м}^2$;
- общая площадь здания магазина – $817,6\text{ м}^2$.

Архитектурные решения

Архитектурные решения проектируемого объекта приняты с учетом пожелания заказчика и социальной направленностью проектируемого здания. Внешний облик здания выполнен в лаконичном стиле.

Здание магазина двухэтажное, с размерами в плане 20,6×23м (в осях). Высота первого этажа 3,0 м; второго - 3,0м. В осях 3-4а/ Г-Д имеется техподполье высотой 1,5 м. На первом этаже располагаются: холл, коридор, с/у, теплогенераторная, электрощитовая и подсобные помещения. На втором этаже располагаются офисные помещения и с/у. Вертикальная связь между этажами осуществляется по двум основным лестницам.

В техническом подполье расположено вводное распределительное устройство (ВРУ) и пространство для прокладки коммуникаций.

На первом этаже расположены: торговый зал; подсобные помещения; сан. узел; лестничные клетки; теплогенераторная.

На втором этаже расположены: кабинеты; сан. узлы; лестничные клетки.

В здание магазина входят торговые и неторговые помещения, необходимые для осуществления различных торгово-технологических операций.

Помещения проектируются автономными с отдельными входами.

С северо-восточной стороны здания располагается разгрузочная рампа с навесом.

Здание магазина планируется возводить с использованием современных материалов: кирпич, пеноблоки, фасадная система "Билдекс". «Билдекс» – это алюминиевые композитные панели, широко применяемых в обустройстве навесных вентилируемых фасадов. Материалы используются в фасадном решении и обеспечивают гармонизацию архитектуры здания.

Колер здания – светло-серый (см. Паспорт отделки фасадов). Данное цветовое решение гармонирует с соседними зданиями, расположенными в непосредственной близости, а также легко вписывается в сложившееся колористическое решение данного участка улицы.

Основные входные группы в здание будут располагаться с улицы Ташкентская. Здание запроектировано со сквозным выходом, поэтому присутствует несколько входных групп и на дворовом фасаде здания.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1 этажа.

Конструктивные решения.

Фундаменты: Фундаменты разработаны для песка флювиогляциального пылеватого с характеристиками: $\phi=31^\circ$, $E=22,1$ МПа. Данные о гидрогеологических условиях взяты из материалов инженерно-геологических изысканий (Технический отчет №9270, выполненный ООО «Проектно-технологический институт промышленности». Фундаменты под несущие колонны – отдельностоящие столбчатого типа, глубина заложения фундаментов составляет 1,6 м от уровня планировки.

Ограждающие конструкции: кирпичная кладка из силикатного кирпича, толщиной 250мм, утепленная жесткими минераловатными плитами, толщиной 150мм.

Перекрытия: монолитная ж/б плита, толщиной 200мм с двойным армированием.

Колонны: монолитные ж/б, сечением 400х400мм.

Лестницы: сборные железобетонные марши.

Кровля: двухскатная с организованным наружным водостоком. В качестве покрытия применены профлисты с полимерным покрытием.

Окна – ПВХ.

Двери – стальные, алюминиевые.

Перегородки – гипсокартонные, кирпичные.

Полы – керамогранитная плитка.

Описание намечаемой деятельности проектируемого объекта

Магазин - специально оборудованное стационарное здание, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям (жителям), проживающим в близлежащих домах. Здание магазина находится в шаговой доступности от большого количества многоквартирных домов, расположенных в непосредственной близости. Большая часть покупателей будет добираться до магазина пешком.

В магазин входят торговые и неторговые помещения, необходимые для осуществления различных торгово-технологических операций.

Торговое предприятие - магазин продовольственных и непродовольственных товаров с площадью торгового зала – 199,8 м².

Целесообразность его строительства заключается в отсутствие подобных магазинов в соседних домах, а также на близлежащих улицах и кварталах.

Оценка торгового района

Проектируемый магазин планируется расположить во Фрунзенском районе г. Иваново на ул. Ташкентская, д. 8. Здание предполагается двухэтажным. Магазин будет расположен на центральной улице в шаговой доступности от существующих и строящихся многоквартирных домов, также на расстоянии не более 150 м находятся остановки общественного транспорта.

Оценка торгового района - места предполагаемого строительства магазина продовольственных и непродовольственных товаров, произведена по следующим показателям:

Тип торгового района: для строительства магазина выбран фрунзенский район ул. Ташкентская.

Стабильность и перспективы развития района: Фрунзенский район динамично развивается, идет строительство многоквартирных жилых комплексов «Майский», ЖК «Добролюбово», ЖК «на Богдана Хмельницкого», ЖК «Победа» и т.д.. Население района увеличивается с каждым годом.

Плотность населения: во Фрунзенском районе г. Иваново большая плотность населения. Проживают люди всех возрастных групп, но высокий процент занимает молодежь.

Недалеко от проектируемого магазина расположены остановки общественного транспорта «Центральный рынок», что должно способствовать большему привлечению потенциальных покупателей в проектируемый магазин.

Близость источников снабжения, удобство маршрутов доставки на предприятие: проектируемый магазин имеет хороший подъездной путь, так как расположен рядом с проезжей частью. Это обеспечивает удобство доставки товара в магазин и разгрузку товара.

Торговый район доступен как покупателям-пешеходам, так и для покупателей-автомобилистов. Вблизи магазина расположены парковочные места достаточной площади. Имеются дороги, тротуары, состояние которых можно оценивать как хорошее.

Уровень конкуренции: в качестве основных конкурентов проектируемого магазина продовольственных и непродовольственных товаров рассматриваем магазины, расположенные на соседних улицах. Проанализировав территорию, было выявлено, что по близости есть предприятия со сходным ассортиментом, но с меньшей торговой

площадью. Ассортимент этих магазинов недостаточно широк и не может в полной мере удовлетворить современный потребительский спрос.

При условии достаточного ассортимента и невысоких цен проектируемый магазин будет иметь значительное конкурентное преимущество перед ними. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого магазина, является удобство его расположения.

Проектируемый магазин обладает значительными возможностями для того, чтобы предложить потребителям одновременно и высокий уровень оказания услуг и одновременно минимально возможные цены на предлагаемые товары.

Пожарная безопасность здания

Обеспечивается соблюдением в проекте правил противопожарной защиты людей и зданий, предусмотренных требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиП 21-07-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения», СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

Архитектурные решения для маломобильных групп населения.

Проектируемое здание магазина разработано доступным для маломобильных групп населения, согласно требованиям СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения".

Заданием на проектирование доступ маломобильных групп населения обеспечен на 1-ый этаж (в торговый зал).

Геометрические параметры входных площадок, наружных дверей, входных тамбуров, коридоров соответствуют требованиям норм.

Характеристика земельного участка

Часть проектируемого объекта расположена на земельном участке по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8.

Земельный участок (кадастровый номер 37:24:040132:102).

Категория земель – земли населенных пунктов.

На смежном земельном участке с юго-западной стороны расположен индивидуальный жилой дом. С северо-западной стороны от проектируемого объекта размещен многоквартирный жилой дом (5 этажей). С юго-восточной стороны через дорогу по ул. Ташкенской расположены многоквартирные жилые дома (5 и 9 этажей).

Земельный участок, в границах которого предусматривается строительство объекта, не относится к особо-охраняемым природным территориям, расположен вне водоохранных зон водных объектов. На рассматриваемой территории отсутствуют памятники природы, особо охраняемые объекты, естественные экосистемы, включающие в себя дикие виды флоры и фауны, занесенные в Красную книгу России.

Дополнительный снос зеленых насаждений для возведения объекта не планируется.

Климатические условия площадки застройки:

Климатический район	– II В.
Расчетная зимняя температура воздуха	- 30°C.
Нормативный вес снегового покрова	– 200 кг/м ² .
Преобладающее направление ветров	– юго-западное.

Обоснование границ санитарно-защитных зон

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, являющегося источником воздействия на окружающую среду, т.е., для объектов для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промплощадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для проектируемого магазина, санитарно-защитная зона не устанавливается.

Обоснование планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании ПЗУ.

Генеральный план разработан с учетом строительных и топографических условий местности. Размеры элементов генерального плана, ширина проездов выполнены в полном соответствии со строительными нормами и правилами и с учетом противопожарных требований. Генеральный план решен в увязке с существующей застройкой.

Расположение проектируемого здания отображено на схеме планировочной организации земельного участка М 1:500 (см. чертеж №10-01-18 - ПЗУ).

Проектом предусмотрено устройство тротуаров с оборудованием их малыми архитектурными формами, а также организация гостевых автостоянок, хозяйственной площадки для установки мусоросборных контейнеров.

Расположение проектируемого магазина, а так же парковок запроектировано с учетом противопожарных норм. К проектируемому зданию обеспечивается подъезд пожарной техники с одной стороны.

Технико-экономические показатели участка застройки

Площадь земельного участка №37:24:040132:102	454,0 м ²
Площадь застройки здания магазина	507,0 м ²
Площадь застройки в границах участка № 37:24:040132:102	45,0 м ²
Площадь покрытий	337,0 м ²
Площадь озеленения в границах участка № 37:24:040132:102	72,0 м ²

Обоснование решений по инженерной подготовке территории

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку территории, организацию стока поверхностных атмосферных вод. Поверхностные атмосферные воды по уклону собираются в дождеприемники, расположенные на территории автостоянки и в дальнейшем утилизируются в существующую сеть ливневой канализации.

Рельеф участка спокойный, абсолютные отметки поверхности 126,90-127,30.

Проектные отметки приняты с учетом отвода воды от проектируемого здания.

Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка территории разработана с учетом топографических условий местности и максимально увязана с отметками уже существующей системы тротуаров и проездов.

Планировка выполнена в насыпи.

Система вертикальной планировки принята сплошная.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей; планировка поверхности проездов выполнена с уклоном, что не позволяет загрязненным ливневым стокам задерживаться на территории проектируемого жилого дома и прилегающих территорий.

Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на участке предусматриваются мероприятия по благоустройству и озеленению.

Подъезд машин осуществляется по спланированным проездам из асфальтобетона. Тротуары выполняются с покрытием из асфальтобетона и тротуарной плитки.

Благоустройство включает в себя посадку кустарников, восстановление растительного слоя, устройство газонов, установку малых архитектурных форм, а так же мусорных урн. Покрытие проезда выполнено из асфальтобетона, уложенное на основание из щебня и песка с укладкой бортового камня по краю.

Для сбора мусора предусмотрена установка металлических контейнеров размещаемых на хозяйственной площадке. Площадка для мусорных контейнеров ограждается металлическим защитным ограждением с козырьком.

Для защиты территории от загрязнения необходимо проводить своевременный ремонт дорожных покрытий и регулярно проводить уборку территории.

Обоснование схем транспортных коммуникаций

Въезд автомобильного транспорта на территорию проектируемого здания осуществляется со стороны ул. Ташкентская.

В проекте предусмотрена установка дорожных знаков, регулирующих движение по участку.

Все подъезды и проезды для пожарной техники запроектированы с твердым покрытием из асфальтобетона. Конструкция дорожной одежды проездов и тротуаров по периметру здания рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Для безопасного движения автомашин предусмотрены необходимые радиусы поворота с укладкой бортового камня. На путях движения пешеходов предполагается нанесение соответствующей дорожной разметки и организацию съездов с тротуара для МГН населения.

Расчет вместимости гостевых автостоянок для проектируемого здания произведен согласно табл. 79 постановления правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

1) Минимальное количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей (Для объектов торговли с площадью торговых залов менее 200 м²) – не менее 1 м/места на 20 м² торговой площади.

В соответствии с разделом настоящей проектной документации 10-01-18-АР

торговая площадь составляет 199,8 м².

Количество мест на стоянке определяется: $199,8/20 = 9,99 \approx 10$ м/мест.

2) Минимальное количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей для административных помещений – не менее 24 м/места на 100 работающих. В соответствии с разделом настоящей проектной документации 10-01-18-ТХ – количество офисных сотрудников составляет 20 человек.

Количество мест на стоянке определяется $(20/100)*24 = 5$ м/мест.

Нормативное количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей: $10+5=15$ м/мест.

Т.к. магазин ориентирован на жителей близлежащих домов, то большая часть покупателей будет добираться пешком, а соответственно не будет требоваться нормативное количество гостевых стоянок.

Также на расстоянии 200 м от проектируемого здания расположена автостоянка открытого типа по ул. Богдана Хмельницкого (рядом с торговым центром).

В связи с вышеизложенным, принимается количество парковочных мест равное 11 шт. Стояночные места расположены на участке №37:24:040132:102 – 7 шт., а также вдоль проезжей части – 4 шт.

Обоснование доступности объекта для маломобильных групп населения.

По периметру здания предусматривается тротуар с твердым покрытием.

Для выполнения требований СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» перед входом в торговые залы на первом этаже предусмотрены площадки (пандусы) для заезда.

На благоустраиваемой территории предусмотрены стоянки для автотранспорта инвалидов, общее количество парковочных мест - 2. Стоянки имеют размеры 3,6х6м, оборудованы специальными знаками и разметкой.

Для доступности территории маломобильными группами населения на участках в местах пересечения тротуаров с проезжей частью улиц и дорог высота бортовых камней не превышает 2,5 см. Не допускается в местах переходов применять бортовые камни со скошенной верхней гранью или съезды, сужающие ширину проезжей части.

**КОПИЯ СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Выводы.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Иваново (в ред. Решения Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 386), рассматриваемый земельный участок (кадастровый № 37:24:040132:102) расположен в зоне Ж-3. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Необходимость изменения вида разрешенного использования и отклонения нормативных параметров застройки земельного участка по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8 (кадастровый № 37:24:040132:102) на условно разрешенный «Магазин, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м.», вызвана следующими факторами:

- Земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Данная улица интенсивно застраивается жилыми домами. Объекты обслуживания жилой застройки, в частности проектируемый магазин, ориентированы на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения этого и смежных улиц (кварталов) района.
- В процессе функционирования объекта «Магазина, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м.» будут созданы рабочие места для трудоспособного населения г. Иваново.
- Магазин будет расположен на центральной улице в шаговой доступности от существующих и строящихся многоквартирных домов, также на расстоянии не более 100 м находятся остановки общественного транспорта Торговый район доступен как покупателям-пешеходам, так и для покупателей-автомобилистов. Вблизи магазина расположены парковочные места достаточной площади.
- Улица Ташкентская и смежные улицы динамично развиваются, идет строительство многоквартирных жилых комплексов «Победа», ЖК «Добролюбово», ЖК «на Богдана Хмельницкого» и т.д.. Население района увеличивается с каждым годом.
- При условии достаточной площади, ассортимента и невысоких цен проектируемый магазин будет иметь значительное конкурентное преимущество перед конкурентами. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого магазина, является

удобство его расположения.

- При строительстве здания Магазина будет обеспечено соблюдение принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов, что в целом позволит сохранить архитектурный облик и планировочную структуру улицы Ташкентская.
- Для обслуживания населения близлежащих жилых домов согласно маркетинговых и экономических оценок требуется торговый зал примерной площадью ~ 200м². Соответственно для организации технологического процесса работы магазина, обеспечения работы торгового зала, беспрепятственного доступа всех слоев населения в данный магазин, а также удобства разгрузки товара возникает потребность в размещении объекта на площади 507,0 м². Т.к. большая часть проектируемого здания «Магазина» (462 м²) располагается на смежном участке в строго обозначенных границах и площадь застройки на нем нельзя увеличить, возникает необходимость в использовании земельного участка (кадастровый № 37:24:040132:102) для размещения части разгрузочной ramпы. Проектируемая часть здания магазина, расположенная на земельном участке (кадастровый № 37:24:040132:102) составляет – 45 м², что соответствует 10% застройки участка;
- Вследствие того, что зона допустимого размещения объектов капитального строительства находится за красной линией, минимальный отступ от красной линии при этом составляет 3 м, а при соблюдении минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (3 метра), зона допустимого размещения зданий (строения) будет шириной ~2,0 м. В зоне шириной ~2,0 м не возможно разместить объект капитального строительства или его часть.
- Т.к. магазин ориентирован на жителей близлежащих домов, то большая часть покупателей будет добираться пешком, а соответственно не будет требоваться количество нормативное количество гостевых стоянок. Также на расстоянии 200 м от проектируемого здания расположена автостоянка открытого типа по ул. Богдана Хмельницкого (рядом с торговым центром). В связи с вышеизложенным, для обеспеченности объекта «Магазин» парковочными

местами необходимо 1⁴ м/мест. Стояночные места расположены на участке №37:24:040132:102 – 7 шт., а также вдоль проезжей части – 4 шт.

В соответствии с вышеизложенным, просим Администрацию города Иванова

согласовать:

- ✓ изменение вида разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8 (кадастровый № 37:24:040132:102) на условно разрешенный «Магазин, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м.», с целью осуществления строительства здания магазина продовольственных и непродовольственных товаров с торговой площадью до 5000 кв.м.;
- ✓ уменьшение минимального процента застройки для земельного участка по адресу: г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 8 (кадастровый № 37:24:040132:102) до 10%;
- ✓ сокращение минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства до нуля;
- ✓ уменьшение количества гостевых парковок до 1⁴ шт (расчетное количество 15шт.), т.к. магазин ориентирован на жителей близлежащих домов, и большая часть покупателей будет добираться пешком.

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ**

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 16 февраля 2017 № 58

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«29» августа 2018 г.

№СМ_000000000000000001779

Ассоциация «Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)»
410004, г. Саратов, ул. Астраханская, д. 43, <http://mop-sro.ru>, <http://сро-проект.рф>
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-081-14122009

№ п/п	Наименование	Сведения
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ИНН 3702546244; Общество с ограниченной ответственностью «Стройпроект Иваново-Вознесенск»; (ООО «Стройпроект Иваново-Вознесенск»); 153035, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 35А, офис 1012; Регистрационный номер в реестре членов: 178; Дата регистрации в реестре членов: 05.02.2010 г.
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение №5/10 от 05.02.2010 г. действует с 05.02.2010 г.
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);	Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)

	в) в отношении объектов использования атомной энергии	Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении объектов использования атомной энергии
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Не превышает двадцать пять миллионов рублей (первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации)
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	



(подпись)

Рябов Е.Н.