



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.02.2025

№ 380

О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова

В соответствии со статьями 8, 64, 65, 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, пунктом 2 постановления Правительства Ивановской области от 17.09.2021 № 433-п «Об установлении случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в Ивановской области», постановлениями Правительства Ивановской области от 23.09.2021 № 443-п «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории в Ивановской области, Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию в Ивановской области», от 23.09.2021 № 448-п «Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории в Ивановской области», постановлениями Администрации города Иванова от 10.06.2024 № 1148 «О признании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Иваново, улица Свободы, дом 25, аварийным и подлежащим сносу», от 10.06.2024 № 1149 «О признании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Иваново, улица Чайковского, дом 32, аварийным и подлежащим сносу», руководствуясь пунктом 14 части 4 статьи 5 Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, пунктом 19 части 3 статьи 44 Устава города Иванова, Администрация города Иванова **п о с т а н о в л я е т**:

1. Принять решение о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова общей площадью 1,82 га в границах согласно приложению 1 к настоящему постановлению (далее – Территория жилой застройки).

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии Территории жилой застройки – 10 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

4. Установить, что реализация решения о комплексном развитии Территории жилой застройки осуществляется юридическим лицом, определенным по результатам проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии Территории жилой застройки.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии Территории жилой застройки, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории жилой застройки согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

6. Предусмотреть объем строительства объектов капитального строительства при комплексном развитии Территории жилой застройки – не менее 25000 кв. м.

7. Опубликовать настоящее постановление в газете «Рабочий край» и разместить на официальном сайте города Иванова в сети Интернет и информационном портале города Иванова иваново.рф.

Глава города Иванова

А.Л. Шаботинский

Перечень координат характерных точек границ
Территории жилой застройки в системе
координат МСК 37, зона 2

Общая площадь Территории жилой застройки 18192,9 кв. м		
Площадь участка 1 в границах Территории жилой застройки 13834,6 кв. м		
Координаты характерных точек границ земельного участка 1 в границах Территории жилой застройки		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X, м	Y, м
1	2217629,92	307289,40
2	2217738,30	307316,38
3	2217772,73	307177,04
4	2217728,93	307167,07
5	2217726,74	307174,12
6	2217721,34	307196,34
7	2217662,63	307181,85
8	2217658,56	307180,86
9	2217638,35	307257,89
1	2217629,92	307289,40
Площадь участка 2 в границах Территории жилой застройки 4358,3 кв. м		
Координаты характерных точек границ земельного участка 2 в границах Территории жилой застройки		
10	2217789,27	307228,23
11	2217825,34	307237,25
12	2217828,42	307225,15
13	2217845,59	307229,28
14	2217842,52	307241,51
15	2217893,65	307254,28
16	2217904,01	307212,75
17	2217799,39	307187,19
10	2217629,92	307289,40

Приложение 2
к постановлению
Администрации города Иванова
от 26.02.2025 № 380

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

Таблица 1. Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу, после 01.01.2022.

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД, кв. м	Площадь здания по данным ЕГРН, кв. м	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу (наименование, реквизиты документа)	Площадь жилых помещений в МКД, подлежащих расселению, по данным ЕГРН, кв. м	в том числе:		Предусмотренное мероприятие
								площадь жилых помещений в частной собственности, кв. м	площадь жилых помещений в муниципальной собственности, кв. м	
1	г. Иваново, ул. Свободы, д. 25	37:24:030335:220 37:24:030335:90	931	493,9	общая долевая собственность	постановление Администрации города Иванова от 10.06.2024 № 1148	493,9	302,1	191,8	Снос
2	г. Иваново, ул. Чайковского, д. 32	37:24:030335:265 37:24:030335:109	974	490,5	общая долевая собственность	постановление Администрации города Иванова от 10.06.2024 № 1149	490,4	349,7	140,7	Снос

Таблица 2. Перечень объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект, кв. м	Площадь Объекта кв. м	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит сносу	Объект подлежит реконструкции
1.	ул. Чайковского	гараж	Объект:37:24:030335:324 з/у:37:24:030335:1981	30	24,4	для строительства бетонного гаража	собственность физического лица	-	снос	

Таблица 3. Перечень объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры

№	Адрес (либо координаты) Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:			
									Объект подлежит изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и сносу или реконструкции (указать мероприятия: снос или реконструкция)	Объект не подлежит изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории; подлежит сносу или реконструкции в рамках программы комплексного развития соответствующей инфраструктуры (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятия: снос или реконструкция)	Объект не подлежит изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития территории; подлежит сносу или реконструкции в рамках инвестиционной программы организации коммунального комплекса (наименование и реквизиты соответствующей программы, мероприятия: реконструкция или строительство)	Объект не подлежит изъятию, требует проведения мероприятий по сносу или реконструкции
<i>1. Объекты коммунальной инфраструктуры</i>												
В границах участка 1												
1.	г. Иваново, ул. Чайковского, у дома 36	Хозяйственно-бытовая канализация	-	-	90 м	-	АО «Водоканал»	-	-	-	-	Необходимо выполнить перекладку участка канализации диаметром не менее d=200 мм и ориентировочной протяжённостью 90,0 м, от смотрового колодца, расположенного на углу дома № 34 по ул. Чайковского, до

												врезки в существующий коллектор d=500мм, ввиду размещения объекта строительства с нарушением охранной зоны квартальной линии канализации, обеспечивающей водоотведение большого жилого микрорайона* (на основании письма АО «Водоканал» от 11.11.2024 № 7306)
2.	г. Иваново, ул. Свободы, у дома 25	Сети водоснабжения и водоотведения от жилого дома 25 по ул. Свободы	-	-	-	-	АО «Водоканал»	-	-	-	-	Необходимо выполнить вывод из эксплуатации существующих сетей водоснабжения и водоотведения от жилого дома 25 по ул. Свободы* (на основании письма АО «Водоканал» от 11.11.2024 № 7306)
3.	г. Иваново, в границах территории, ограниченной улицами Свободы, Академической, Чайковского, границей земельного участка с кадастровым номером 37:24:030335:89	Газопровод низкого давления	Кадастровый номер объекта 37:24:000000:2412	-	-	-	АО «Ивановогоргаз»	-	-	-	-	Требуется осуществить комплекс мероприятий по реконструкции указанного газопровода, в связи с отключением и вывода из эксплуатации участков газопровода к жилым домам, подлежащим сносу (освобождение площадки для строительства) и переподключение к сетям газораспределения существующих потребителей природного газа, в том числе домов № 29 и № 27а по ул. Свободы

												г. Иваново* (на основании письма АО «Газпром газораспределение Иваново» от 15.11.2024 № СГ-06-1-22/157)
4.	г. Иваново, ул. Свободы, у дома 25	Теплотрасса	Кадаст- ровый номер объекта 37:24:000 000:3336	-	93 м		Собственность муниципального округа города Иваново	Находится в эксплу- атации на праве аренды у АО «ИвГТЭ»	-	-	-	Демонтаж теплотрассы* (на основании письма АО «ИВГОРТЕПЛОЭНЕРГО» от 12.11.2024 № 08-06- 3542)
В границах участка 2												
1.	г. Иваново, ул. Чайковского, дом 28	Газопровод низкого давления	Кадаст- ровый номер объекта 37:24:000 000:2412	-	-	-	АО «Ивановогоргаз»	-	-	-	-	Мероприятия по реконструкции указанного газопровода будут выполнены при реализации жилой застройки в границах территории, ограниченной улицами Свободы, Академической, Чайковского, границей земельного участка с кадастровым номером 37:24:020235:89 (на основании письма АО «Газпром

												газораспределение Иваново» от 16.01.2025 № ИВ-141)
2.	г. Иваново, ул. Чайковского, дом 28	6 подземных кабельных линий 6 кВ и воздушная линия 0,4 кВ	-	-	-	-	Филиал ОАО «РЖД» Северная железная дорога	-	-	-	-	При реализации проекта благоустройства территории необходимо: предусмотреть защиту КЛ-6 кВ ж/б плитами (типа ПКП или Шагренъ Р-8), а также закладку 4-х резервных труб для возможности аварийных ремонтов; выполнить вынос ВЛ-0,4 кВ. (на основании письма Филиала ОАО «РЖД» Северная железная дорога от 20.12.2024 № ИСХ-29166/СЕВ)
3.	г. Иваново, ул. Чайковского, дом 28	12 подземных кабельных линий 6 кВ; 4 подземных кабельных линий 0,4 кВ; распреде- лительный пункт № 21	-	-	-	-	Филиал ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Ивэнерго»	-	-	-	-	Необходимость в проведении мероприятий по выносу или переустройству электросетевых объектов и определение стоимости работ возможно после предоставления в РЭС ИГЭС проекта благоустройства территории с учетом планирования использования участка 2. (на основании письма Филиала ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Ивэнерго» от 05.12.2024 № ИР7-Ивэ/Р7/2574)
4.	г. Иваново, ул. Чайковского,	подвесные и подземные линии связи	-	-	-	-	ПАО «Ростелеком»	-	-	-	-	Для использования земельного участка, застройщику необходимо

дом 28												получить в ПАО «Ростелеком» технические условия на вынос/переустройство линий связи с территории указанного земельного участка. (на основании письма Филиала ПАО «Ростелеком» от 05.12.2024 №01/05/188443/24)
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

*Конкретные решения по объектам инженерной (коммунальной) инфраструктуры в целях обеспечения жизнедеятельности человека и функционирования других объектов капитального строительства устанавливаются по результатам подготовки документации по планировке территории.

Приложение 3
к постановлению
Администрации города Иванова
от 26.02.2025 № 380

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии
Территории жилой застройки

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельных участков ⁵	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ¹
В границах участка 1			
1.	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей. Размещение подземных гаражей и автостоянок. Размещение объектов обслуживания жилой застройки <*> во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - для зоны Ж-3	Размещение многоквартирных домов этажностью от девяти до четырнадцати надземных этажей. Размещение подземных гаражей и автостоянок. Размещение объектов обслуживания жилой застройки <*> во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6

¹ Указываются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом от 10 ноября 2020 г. № П/0412 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3.	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
В границах участка 2			
4.	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
5.	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных стоянок	4.9.2
В границах комплексного развития территории допускаются объекты (элементы благоустройства, детские и спортивные площадки), размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.			

В соответствии с частью 13 статьи 28 «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территории предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, применяются в соответствии с разделами 4, 5, 6, 8, 11, 12 местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории комплексного развития территории

№	Наименование предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции ²	Значение предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции
1	Площадь площадок для игр детей в границах земельного участка многоквартирного дома	из расчета 0,7 м ² /чел.*
2	Площадь площадок для отдыха взрослого населения в границах земельного участка многоквартирного дома	из расчета 0,1 м ² /чел.*
3	Площадь площадок для занятия физкультурой	1,0 м ² /чел.*
4	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	14 надземных этажей
5	Максимальный коэффициент плотности застройки, рассчитываемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельных участков в границах комплексного развития территории, сформированных для размещения многоквартирных домов	2,8
6	Уровень обеспеченности стоянками для хранения легковых автомобилей в границах территории комплексного развития территории	0,5 машино-места на 1 квартиру
7	Минимальный отступ объектов капитального строительства от красных линий	3 метра
8	Минимальный отступ объектов капитального строительства от границ земельного участка	3 метра

* При расчете площади нормируемых элементов благоустройства число человек принимать равным числу жителей многоквартирного дома при расчетной обеспеченности общей площадью жилых помещений 30 м²/чел.

² В соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры устанавливаются применительно к территориальной зоне или дифференцируются по подзонам внутри территориальной зоны. Таким образом, установление предельных параметров применительно к каждому виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускается.