

Услуга 1-2024

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова (проект планировки территории), ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в редакции постановлений Администрации от 26.04.2022 №480, от 27.11.2023 №2394 **в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь и примыкающей улично-дорожной сети** (далее по тексту - Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, в части территории, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь (Ж-3) и УДС)

Иваново, 2024

Проект внесения изменений в документацию по
планировке территории, утвержденную
постановлением Администрации города Иванова от
28.10.2016 № 1970, в части территории, ограниченной
улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым
берегом реки Уводь (Ж-3) и УДС

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Архитектор проекта

К. Сапожникова

В соответствии с пунктами 2, 3 части 3 статьи 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в случаях, если необходимы установление, изменение или отмена красных линий.

Проект планировки является видом документации по планировке территории.

Внесение изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в редакции постановлений Администрации от 26.04.2022 №480, от 27.11.2023 №2394, в части территории, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь, (Ж-3) и УДС (далее – проект планировки территории) подготовлено на основании решения органа местного самоуправления – Постановления Администрации города Иванова от 23.03.2024 № 628 «О подготовке проекта внесения изменения в документацию по планировке территории города Иванова (проект планировки территории), ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 (в редакции постановлений Администрации города Иванова от 26.04.2022 № 480 и от 27.11.2023 № 2394), в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь, и примыкающей улично-дорожной сети».

Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «Инженер» в 2020 году и ООО «Геомир» в 2021 году и соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 739/пр.

Данный проект является изложением в новой редакции проекта планировки территории города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в редакции постановлений Администрации от 26.04.2022 № 480, от 27.11.2023 № 2394 в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь, и примыкающей улично-дорожной сети.

СОСТАВ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории

Графическая часть. Чертежи планировки территории.

Лист 1. Чертеж планировки территории 1

Лист 2. Чертеж планировки территории 2-1

Лист 3. Чертеж планировки территории 2-2

Лист 4. Чертеж планировки территории 3

Текстовая часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории.

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Графическая часть.

Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова.

Лист 2. Схема организации транспорта и схема организации улично-дорожной сети.

Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов.

Лист 5. Вариант объемно-планировочного решения квартала 1.

Лист 6. Вариант объемно-планировочного решения квартала 2.

Лист 7. Схема вертикальной планировки территории.

Текстовая часть. Пояснительная записка по обоснованию принятых решений.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Обоснование принятых планировочных решений (иные материалы для обоснования положений по планировке территории).

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Приложения

1. Копия Постановления Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 «Об утверждении документации по планировке территории города

Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь».

2. Копия Постановления Администрации города Иванова от 26.04.2022 №480 «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоквартирными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь и примыкающей улично-дорожной сети».

3. Копия Постановления Администрации города Иванова от 27.11.2023 №2394 «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоквартирными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь и примыкающей улично-дорожной сети».

ПРИМЕЧАНИЯ

В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории настоящей документации не представлены:

- **схема границ территорий объектов культурного наследия**, т.к. в границах планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленные объекты культурного наследия, а именно: памятники, ансамбли, достопримечательные места федерального, регионального, местного значения;

- **технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям**, т.к. настоящая документация подготовлена с использованием топографического плана, выполненного ООО «Инженер» в 2020 году и ООО «Геомир» в 2021 году и полученного, как исходного материала, для подготовки документации.

Сокращения, используемые в проекте:

ГК РФ - Градостроительный Кодекс Российской Федерации

Правила землепользования и застройки - Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694

Генеральный план - Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323

Нормативы - местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235

Проект внесения изменений в документацию по
планировке территории, утвержденную
постановлением Администрации города Иванова от
28.10.2016 № 1970, в части территории, ограниченной
улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым
берегом реки Уводь (Ж-3) и УДС

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Архитектор проекта

К. Сапожникова

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществляется с целью установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в кварталах жилой застройки вдоль улицы Рыбинской, в том числе объектов социальной, транспортной инфраструктуры.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на основании документации по планировке территории города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденной Постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в редакции постановлений Администрации от 26.04.2022 №480, от 27.11.2023 №2394.

Часть земельных участков в границах планируемой территории освоены и используются не в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 (далее в проекте – территориальная зона Ж-3). Территория расположена в центральной части города, в непосредственной близости от главной магистральной улицы города Иванова – проспекта Шереметевского, вдоль центральной набережной реки Уводь. Данная территория обладает огромным потенциалом для формирования на ней квартала многоэтажной жилой застройки. Настоящим проектом планировки территории предлагается в границах планируемой территории размещение новых объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, социального назначения.

При планировании размещения объектов капитального строительства их вид разрешенного использования должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка и одновременно входить в число основных либо условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом в правилах землепользования и застройки в территориальной зоне Ж-3.

Территория условно разделена на два жилых квартала:

- **Квартал 1** – квартал, ограниченный территориальной зоной делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее в проекте – территориальная зона О-1), территориальной зоной городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2 (далее в проекте – территориальная зона Р-2), улицей Рыбинской, переулком Складским;

- **Квартал 2** - квартал, включающий в себя территорию бывшего асфальтового завода, которая примыкает к набережной реки Уводь – одной из важных водных артерий города, территорию существующих многоквартирных домов и складского объекта на пересечении улиц Рыбинской и Товарной.

Основными объектами капитального строительства на планируемой территории будут многоквартирные жилые дома, общая площадь квартир в которых составит не более 111 000 м², а так же общественные объекты, необходимые для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан.

В границах планируемой территории предусматривается размещение объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения.

Перечень основных объектов капитального строительства.

Наименование	Хатаркеристика	Примечание
Квартал 1		
Многоквартирные дома с возможностью размещения на первых (1 - 3) этажах встроенных и встроенно-пристроенных общественных помещений*	Общ. пл. квартир 38 000м ²	От 10 этажей и выше (в соответствии с градрегламентом территориальной зоны, ограничениями по приаэродромным территориям и согласованным АГО)
Общеобразовательное учреждение (школа на 350 мест)	Вместимость 350 мест	До 3 эт
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 80...100 мест	Возможно встроенное в МКД
Здание спортивного назначения	Общ. площадь 150...200 м ²	Встроенно-пристроенные к МКД
Здание медицинского назначения	Число посещений в смену: 60	
Объекты обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	По проекту	Отдельно-стоящее здание до 5 этажей и встроенно-пристроенные к МКД
Квартал 2		
Многоквартирные дома с возможностью размещения на первых (1 - 3) этажах встроенных и встроенно-пристроенных общественных помещений*	Общ. пл. квартир 73 000м ²	От 9 этажей и выше (в соответствии с градрегламентом территориальной зоны и ограничениями по приаэродромным территориям и согласованным АГО)
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 150 мест	Возможно встроенное в МКД
Здание спортивного назначения	Общ. площадь 150...400 м ²	Встроенно-пристроенные к МКД
Здание медицинского назначения	Число посещений в смену: 60	
Объекты обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	По проекту	

* Размещение помещений общественного назначения на первых (1 – 3) этажах многоквартирных домов допускается во всех планируемых многоквартирных домах Квартала 1 и Квартала 2 при условии, что входы в общественные помещения не будут расположены со стороны входов в жилые помещения домов, а пути подхода и подъезда к ним не будут пересекать

дворовое пространство жилого дома (в частности, пространство, включающее детские площадки, площадки отдыха взрослого населения).

Объектами транспортной инфраструктуры территория в границах проектирования, а так же смежные с ней территории обеспечены не в полной мере. Для полноценного обеспечения территории объектами транспортной инфраструктуры необходимо:

- провести реконструкцию улицы Рыбинской с целью приведения ее параметров до нормативно установленных для магистральной улицы районного значения и улицы в жилой застройке соответственно,
- обеспечить строительство улиц и внутриквартальных проездов в квартале 2 для организации подъездов к каждому из зданий,
- обеспечить строительство улицы между кварталом 1 и территориальной зоной О-1, обеспечивающей подъезд к общественному зданию, расположенному в территориальной зоне О-1 (дворец водных видов спорта).

Для обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры: детского сада на 80...100 мест (в Квартале 1), средней образовательной школы на 350 мест (в Квартале 1), детского сада на 150 мест (в Квартале 2), помещений спортивного назначения, помещений медицинского назначения во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов обоих кварталов, объекта многофункционального назначения - торгового, делового, финансового, развлекательного (в Квартале 1).

Для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения в границах планируемой территории необходимо размещение объектов коммунальной инфраструктуры: систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Техническая возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства имеется.

1. Сети электроснабжения - подключение к электрическим сетям проектируемых объектов предусмотрено от существующих, проектируемых и реконструируемых подстанций.
2. Сети водоснабжения - подключение проектируемых объектов к системе городского водоснабжения предусмотрено через сеть проектируемых трубопроводов (в Квартале 1 и Квартале 2) и кольцевой линии вокруг проектируемого микрорайона (Квартала 2).
3. Сети водоотведения - подключение проектируемых объектов к городской сети канализации предусмотрено посредством сети проектируемых трубопроводов самотечной канализации с подключением ее в существующий коллектор, проходящий вдоль набережной реки Уводь.
4. Сети газоснабжения - подключение проектируемых домов к сети газораспределения планируется через систему подземных газопроводов и газорегуляторных шкафных пунктов с точкой подключения от существующего подземного стального газопровода среднего давления.
5. Сети связи - подключение к сетям связи проектируемых объектов планируется через проектируемую сеть кабельной канализации связи с возможностью устройства дополнительных линий.
6. Сети дождевой канализации - водоотвод с территории проектируемого микрорайона и крыш проектируемых объектов планируется в сеть

проектируемой дождевой канализации с устройством системы локальных очистных сооружений и сбросом очищенных стоков в р. Уводь.

При проектировании планируемых объектов капитального строительства необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3. Принятые в проекте планировки территории объемно-планировочные решения позволяют при подготовке проектной документации в отношении каждого из объектов соблюдать требования градостроительного регламента.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории наиболее целесообразно будет принять следующую очередность освоения территории:

1 очередь – строительство многоквартирных домов вдоль улицы 1-ой Ушакова в Квартале 1 и строительство многоквартирных домов, на территории, смежной с территориальной зоной Ж-1 в Квартале 2.

2 очередь – строительство объектов транспортной инфраструктуры.

3 очередь – строительство многоквартирных домов вдоль набережной в Квартале 2.

4 очередь – развитие и освоение территории, занятой индивидуальными домами вдоль ул. Рыбинской в Квартале 1.

5 очередь – строительство объектов социальной инфраструктуры.

Исходя из наличия финансового обеспечения строительство объектов возможно в любой последовательности. Основопологающим условием при осуществлении строительства является обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры.

