

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.

Документация по планировке территории - проект планировки территории (далее – проект планировки территории), подготовлена на основании решения органа местного самоуправления – Постановление Администрации города Иваново от 19.09.2018 №1172 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Бубнова, Суворова, Пролетарской, 10 Августа, утвержденный постановлением Администрации города Иваново от 13.02.2015 №285».

Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «ГЕО37» в 2019 году и соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 739/пр.

						2-12-2018-ППТ.ПЗ		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
Разраб		Яшанина				<i>Стади</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						П	1	
						ООО КБ «Полянинов»		

## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

### **Раздел 1. Основная часть проекта планировки.**

*Графическая часть. Чертежи планировки территории.*

*Лист 1. Чертеж планировки территории.*

*Лист 2. Разбивочный чертеж красных линий.*

*Текстовая часть. Положение о характеристиках 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. Варианты планировочных решений застройки 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.*

*Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций.*

*Перечень мероприятий по охране окружающей среды.*

### **Приложения**

1. Копия Постановления Администрации города Иванова от 03.10.2019 №1520 «О внесении изменений в постановление Администрации города Иванова от 19.09.2018 №1172 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Бубнова, Суворова, Пролетарской, 10 Августа, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2015 №285»

2. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ГЕО37».

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		



## **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.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на основании Проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 (далее в проекте – проект красных линий), а так же на основании проекта планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Бубнова, Суворова, Пролетарской, 10 Августа, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2015 № 285.

Земельные участки в границах планируемой территории освоены и используются не в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования и застройки для территориальных зон делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее в проекте – территориальная зона О-1) и застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 (далее в проекте – территориальная зона Ж-3). Территория расположена в центральной части города, на пересечении магистральных улиц общегородского и районного значения – ул. Бубнова и ул. Суворова. 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 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 территориальных зонах О-1 и Ж-3.

Основными объектами капитального строительства на планируемой территории будут многоквартирные жилые дома с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирных домов, общая площадь квартир в которых составит не более 36 520 м<sup>2</sup>, площадь объектов обслуживания застройки – не более 5170 м<sup>2</sup>.

Градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах рассматриваемой территории, принимать в соответствии с действующей на момент возникновения градостроительных намерений редакции Правил землепользования и застройки г. Иванова.

В границах планируемой территории предусматривается размещение объектов

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

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 ремонтные работы существующей улицы Колотилова с обязательным устройством тротуаров;
- провести реконструкцию улиц Бубнова, Арсения и 10 Августа с целью приведения их параметров до нормативно установленных для магистральной улицы районного значения и улиц в жилой застройке соответственно;
- обеспечить строительство внутриквартальных проездов для организации подъездов к каждому из зданий.

Для обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры:

- здания медицинского назначения (не менее 60 посещений в смену);
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов.

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. Электроснабжение. Для подключения планируемых объектов капитального строительства в границах квартала необходимо строительство 2...3 (в зависимости от места размещения) трансформаторных подстанций общей мощностью 1600 кВт. Подключение подстанций осуществить от РП 38, расположенной по адресу ул. Сакко д.52, соор.1.

2. Водоснабжение, водоотведение. Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям водоснабжения и водоотведения осуществить в существующие сети водопровода по ул. Бубнова и ул. 10 Августа диаметром 300мм, ул. Пушкина диаметром 150мм и сети канализации по ул. Бубнова диаметром 200мм и по ул. Колотилова диаметром 500мм.

3. Теплоснабжение. Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям теплоснабжения осуществить в существующую теплотрассу диаметром 2ст\*600мм – 2ст\*89, проходящую по территории квартала (по ул. Советской).

4. При необходимости обеспечения планируемых объектов капитального строительства системами газоснабжения, такая возможность также имеется. По периметру квартала вдоль всех улиц (Арсения, Колотилова, Пушкина) имеются существующие сети газоснабжения.

При проектировании планируемых объектов капитального строительства

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные градостроительным регламентом территориальных зон О-1 и Ж-3. Принятые в проекте планировки территории объемно-планировочные решения позволяют при подготовке проектной документации в отношении каждого из объектов соблюдать требования градостроительного регламента.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иваново:

**- для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (реконструируемая):**

коэффициент застройки – 0,6;  
коэффициент плотности застройки – 1,6.

По проекту:

коэффициент застройки – 0,5;  
коэффициент плотности застройки – 1,4.

**- для застройки общественно-деловых зон (реконструируемая):**

коэффициент застройки – 1,0;  
коэффициент плотности застройки – 3,0.

По проекту:

коэффициент застройки – 0,9;  
коэффициент плотности застройки – 2,6.

Кроме параметров, установленных градостроительным регламентом в Правилах землепользования и застройки, установить следующие **дополнительные** параметры застройки:

- для объектов капитального строительства всех видов разрешенного использования, планируемых к размещению в территориальных зонах О-1 и Ж-3 в границах планируемой территории, отступ от красных линий улиц принимать в соответствии с чертежом планировки территории (Основная часть, лист 1 «Чертеж планировки территории»).

## **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Для реализации предложенных планировочных решений с целью комплексного подхода к образованию земельных участков для размещения объектов капитального строительства необходима подготовка проекта межевания территории. Без подготовки проекта межевания возможно проектирование и строительство объектов, виды разрешенного использования которых соответствуют градостроительному регламенту территориальных зон О-1 и Ж-3. При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории предлагается следующая очередность освоения территории:

1 очередь – строительство многоквартирных жилых домов вдоль улиц Арсения и 10 Августа со всеми необходимыми объектами инженерной и

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

транспортной инфраструктур;

2 очередь – строительство объектов вдоль улиц Бубнова и Колотилова со всеми необходимыми объектами инженерной и транспортной инфраструктур;

3 очередь – ремонт, реконструкция объектов транспортной инфраструктуры: улицы Бубнова, Арсения, 10 Августа, Колотилова.

Объекты 1, 2 и 3 очередей строительства могут быть реализованы в одно время. Объекты транспортной инфраструктуры - улицы Бубнова, Арсения, 10 Августа, Колотилова, на сегодняшний день существуют и функционируют. Их ремонт, реконструкцию целесообразно провести после строительства всего квартала, а именно после увеличения численности населения квартала.

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		