

## Состав проекта по планировке территории

№ п/п 1	Наименование 2	Масштаб 3
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>		
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории: красные линии; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1000
Раздел 2	Текстовая часть	
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова.	1:10000
Лист 2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети.	1:1000
Лист 3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:1000
Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:1000
Лист 5	Вариант планировочных решений застройки в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1000
Раздел 2	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд; границы публичных сервитутов.	1:1000
Раздел 2	Текстовая часть	
	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального	1:1000

	строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотакционных выделов или частей лесотакционных выделов.	
--	--	--

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ПОЛОЖЕНИЯ о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	5
1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	5
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	6
3. Характеристика объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	9
ПОЛОЖЕНИЯ об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	10

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Постановления Администрации города Иванова от 04.03.2021 №256 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, с части территории, расположенной в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, и прилегающей улично-дорожной сети, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 №1225», муниципального контракта № 3-01-05-55 от 10.06.2021 «Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, в части территории, расположенной в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, и прилегающей улично-дорожной сети, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 № 1225», заключенного между Заказчиком, Администрацией города Иванова, и Исполнителем, ООО «Юрюзанский проектно-строительный сервис».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ территорий общего пользования с учетом размещения парковок для автотранспорта посетителей набережной и ресторана, установления, изменения, отмены красных линий, определения границ элементов улично-дорожной сети, определения зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – ресторана на набережной, образования земельного участка с видом разрешенного использования «общественное питание».

## **ПОЛОЖЕНИЯ**

**о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.**

### **1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Общая площадь территории в границах проекта планировки и проекта межевания территории составляет 7,44 га.

В соответствии с Картой функциональных зон города Иванова Генерального плана города Иванова границы проекта планировки входят в общественно-деловую зону и жилую зону.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Иванова», (далее – Правила) проектируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 и в зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1.

В границах проекта планировки территории выделяются следующие зоны

планируемого размещения:

- зоны планируемого размещения объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 5.1.1 и 5.1.2, установленными градостроительным регламентом территориальной зоны О-1;

- зоны планируемого размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны О-1;

- зоны планируемого размещения объектов, соответствующих разрешенному использованию 12.0, установленному градостроительным регламентом территориальной зоны О-1;

- зоны планируемого размещения объектов улично-дорожной сети.

Предельные параметры разрешенного строительства принимать в соответствии с Правилами, действующими на момент получения градостроительного плана земельного участка.

## **2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Территория расположена в центральной части города, на пересечении магистральных улиц общегородского и районного значения – проспекта Шереметевского и улицы Рыбинской, набережной реки Уводь.

Данная территория обладает огромным потенциалом для формирования на ней квартала общественно-делового назначения. В пределах данной территории расположены существующие объекты капитального строительства - многофункциональный центр общественно-делового назначения и автозаправочная станция. Остальные земельные участки в границах планируемой территории не освоены.

Согласно ранее утвержденному проекту планировки территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь города Иванова, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 №1225, в границах территории проектирования предлагается размещение нового объекта капитального строительства, а именно, Спортивно-зрелищного здания - Дворец водных видов спорта, а также объектов улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары, проезды, велодорожки.

Настоящим проектом планировки территории предлагается размещение еще одного объекта капитального строительства для отдыха населения на набережной – ресторана с летней площадкой.

При размещении объектов капитального строительства на планируемой территории необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные в Правилах землепользования и застройки для спортивных комплексов.

Таблица №1.

Перечень планируемых объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Характеристика объекта капитального строительства	Этажность
1	2	3	4
1	Спортивный комплекс Дворец водных видов спорта	Площадь участка – 37228 кв.м. Количество зрительских мест – по проекту.	1-3 эт.
2	Улично-дорожная сеть Адрес: г. Иваново, улица Набережная, улица 2-я Ушакова, улица 3-я Ушакова, переулок Складской	Площадь участка – 17255 кв.м.	-
3	Ресторан с летней площадкой	Площадь участка – 1578 кв.м.	1-3 эт.

Спорткомплекс «Дворец водных видов спорта» предназначен для проведения учебно-тренировочных, физкультурно-оздоровительных занятий и соревнований федерального, регионального и местного уровня по водным видам спорта. Главный фасад и входы для зрителей и занимающихся ориентированы на северо-восток, в сторону жилой застройки.

Дворец водных видов спорта имеет удобные пешеходные и подъездные пути. От улицы Рыбинской организуется проезд по улицам 1-й, 2-й и 3-й Ушакова, переулку Складскому к новому направлению улицы Набережной шириной в красных линиях 25 метров.

При размещении ресторана с летней площадкой в целях комплексного благоустройства набережной реки Уводь между Соковским и Смойловским мостами, направленного на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния территории, здание ресторана и летнюю площадку ориентировать фасадами к реке, с учетом границ формируемого земельного участка. При проектировании ресторана и летней площадки предположить расположение посадочных мест таким образом, чтобы открывался вид на набережную, для создания уютной обстановки для посетителей; парковочные места следует размещать за границами земельного участка ресторана.

### ***Транспортная инфраструктура***

Также для дополнительного доступа к планируемым объектам капитального строительства предусматривается формирование улично-дорожной сети по улицам 1-й Ушакова, 2-й Ушакова, 3-й Ушакова, переулку Складского и улицы Набережной в пределах территориальной зоны Ж-3.

Данные мероприятия предусматриваются в части ранее утвержденного проекта планировки территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь города Иванова, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 №1225.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети.

Параметры планируемой улично-дорожной сети:

*Улица Набережная – улица в жилой застройке местного значения*

ширина в красных линиях – 25 м;

ширина полосы движения – 3,0 м;

число полос движения – 2-3 полосы;

минимальная ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м.

Комплекс работ по благоустройству дорожных объектов предусматривает (помимо устройства проездов и тротуаров, гостевых стоянок) также устройство площадок перед входами, установку малых архитектурных форм, обеспечение освещения и водоотведения.

### ***Инженерная инфраструктура***

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к городским инженерным сетям, проходящим в данном квартале.

Рекомендуется предусмотреть возможность перекладки сети газоснабжения среднего давления из зоны строительства объекта капитального строительства.

Предусмотрено строительство ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории.

Также для освобождения территории для размещения Дворца водных видов спорта рекомендуется выполнить перекладку сети канализации диаметром 800 м за пределы зоны проектирования.

### ***Электроснабжение***

Для подключения планируемых объектов капитального строительства в границах



квартала необходимо строительство трансформаторных подстанций (общая мощность принимается по расчету). Подключение подстанций осуществить по техническим условиям, предоставленным соответствующей организацией, на балансе которой расположены объекты.

#### *Водоснабжение, водоотведение*

Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям водоснабжения и водоотведения осуществить в существующие сети водопровода и канализации по ул. Рыбинской (или согласно техническим условиям соответствующей балансосодержащей организации). Объекты должны быть обеспечены системой центрального водоснабжения и водоотведения.

#### *Теплоснабжение*

Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям теплоснабжения осуществить в существующую теплотрассу, проходящую вдоль проспекта Шереметевского (или согласно техническим условиям соответствующей балансосодержащей организации).

При необходимости обеспечить планируемые объекты капитального строительства системами газоснабжения.

#### ***Социальная инфраструктура***

В границах проектирования предполагается размещение объекта социальной инфраструктуры - Дворец водных видов спорта. Данный объект будет обслуживать не только жителей ближайшего квартала, но и всего города.

### **3. Характеристика объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Проектом планируется строительство ул. Набережная, которая является объектом транспортной инфраструктуры. В программе комплексного развития транспортной инфраструктуры предусмотрены мероприятия по поэтапному новому строительству сети улиц и дорог.

## ПОЛОЖЕНИЯ

**об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Проектом планировки предлагается освоение территории в несколько этапов:

- 1 этап – строительство улично-дорожной сети;
- 2 этап – строительство дворца водных видов спорта,
- 3 этап – строительство ресторана с летней площадкой.

При этом очередность 2 и 3 этапа освоения могут реализовываться как в любой последовательности, так и параллельно. Главным принципом освоения территории является обеспеченность земельных участков объектами транспортной инфраструктуры – подъездами и пешеходными путями.