

Проектом планировки территории предлагается внесение следующих изменений в Генеральный план г.Иванова:

- изменение границ и функционального назначения территориальных зон на проектируемой территории с учетом измененных красных линий и функционального назначения существующих и проектируемых объектов капитального строительства;
- изменить расположение улиц и проездов в соответствии с проектом планировки территории, сохранить ж.д.ветку;
- предусмотреть размещение на проектируемой территории средней общеобразовательной школы и дошкольных образовательных учреждений.

Проектом планировки территории предлагается внесение изменений в ПЗЗ г.Иванова, а именно:

- изменение границ всех территориальных зон в соответствии с измененными красными линиями и с учетом уточненных границ охранных зон ЛЭП 110 кВ;
- изменение границ и функционального назначения территориальных зон в проектируемом квартале 1 смешанной застройки с учетом измененных красных линий и функционального назначения существующих объектов капитального строительства;
- добавить в перечень условно-разрешенных видов использования земельных участков для зоны Р-З «Зона рекреационно-ландшафтных территорий»: наименование вика – Культурное развитие, код вида – 3.6; описание вида – размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

Красные линии, установленные Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова» подлежат существенной корректировке по следующим причинам:

- ж.д. ветка на ОАО «ДСК» сохраняется, что не было учтено ранее;
- не было учтено расположение опор высоковольтных ЛЭП, которые находятся прямо по центру проектируемых ранее улиц;
- не было учтено расположение канализационного коллектора городского значения диаметром 1600 и т.д.

Настоящим проектом планировки территории трассировка проектируемых улиц учитывает расположение магистральных сетей, ширина улиц в красных линиях увеличена для прокладки инженерных коммуникаций проектируемой застройки и для организации гостевых автостоянок.

II. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

На проектируемой территории выделяются следующие элементы планировочной структуры:

- **жилой микрорайон** площадью 24,12 га, границы микрорайона устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц №1, №2, №3 и проектируемой ул.Соликамской;
- **квартал 1 смешанной застройки**, площадью 5,56 га, границы квартала устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц №2, №3 и существующей ж.д. веткой;
- **квартал 2 смешанной застройки**, площадью 12,02 га, границы квартала устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц №1, №3, существующей ул.П.Большевикова, существующей ж.д. ветки, по границе проектируемого зоологического (многофункционального) парка;
- **парк (возможен зоологический парк, возможен многофункциональный парк)** площадью 7,86 га (на двух участках 3,95 и 3,91 га), границы парка устанавливаются по красным ли-

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	На проектируемой территории выделяются следующие элементы планировочной структуры:									
			- жилой микрорайон площадью 24,12 га, границы микрорайона устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц №1, №2, №3 и проектируемой ул.Соликамской;									
			- квартал 1 смешанной застройки , площадью 5,56 га, границы квартала устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц №2, №3 и существующей ж.д. веткой;									
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	- квартал 2 смешанной застройки , площадью 12,02 га, границы квартала устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц №1, №3, существующей ул.П.Большевикова, существующей ж.д. ветки, по границе проектируемого зоологического (многофункционального) парка;						
						- парк (возможен зоологический парк, возможен многофункциональный парк) площадью 7,86 га (на двух участках 3,95 и 3,91 га), границы парка устанавливаются по красным ли-						
						_____ -ППТ-ПЗ						Лист
												3

ниям проектируемых улиц №3, №4 существующей ул.П.Большевикова, существующей ж.д. ветки, по квартала №2 смешанной застройки;

- **спортивный парк** площадью 4,865 га, границы парка устанавливаются по красным линиям проектируемой улицы №1, существующей ж.д. ветки, проектируемого проезда №2, по границе развлекательного парка, по р.Уводь;

- **развлекательный парк** площадью 5,84 га, границы парка устанавливаются по красным линиям проектируемой улицы №1 и проектируемого проезда №2, по границе спортивного парка, по р.Уводь;

Перечень планируемых к размещению объектов приведен в табл.1. При разработке проектной документации должны соблюдаться предельные параметры строительства, указанные в табл.1, а также другие параметры в соответствии с действующей на момент разработки проектной документации редакцией ПЗЗ г.Иванова.

Табл.1

№ п/п	Наименование объекта	Предельные параметры строительства		
		этажность	площадь квартир, м2	площадь неж.пом., м2
Сохраняемые объекты				
О-1	Склад продовольственных товаров	1		2000
О-2	ГСК «Камвольщик»	1		1947
О-3	Подстанция 110/6 «Ивановская-10»	1		800
О-4	Гаражный комплекс	1		3000
О-5	ТП 1040	1		80
I очередь освоения				
I-1	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	14000	950
I-2	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	9500	650
I-3	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	13500	900
I-4	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	14000	950
I-5	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	9000	600
I-6	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	5000	350
I-7	Дошкольное образовательное учреждение на 120 мест	3		2000
I-8	РТП	1		90
I-9	ТП	1		60
I-10	ТП	1		60
I-11	ЛОС поверхностного стока	1		25
I-12	Медучреждение (поликлиника на 700 посещений в смену, аптека)	3		3000
II очередь освоения				
II-1	Жилой многоквартирный дом	9	9100	
II-2	Жилой многоквартирный дом	перем. 9,12,14	10400	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

_____-ППТ-ПЗ

Лист

4

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

II-3	Жилой многоквартирный дом	перем. 9,12,14	10400	
II-4	Жилой многоквартирный дом	9	12000	
II-5	Жилой многоквартирный дом	14	16500	
II-6	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	перем. 9,12,14	11000	950
II-7	Дошкольное образовательное учреждение на 120 мест	3		2000
II-8	Торгово-офисное здание	3		2800
II-9	РТП	1		90
II-10	ТП	1		60
II-11	ТП	1		60
II-12	ТП	1		60
III очередь освоения				
III-1	Жилой многоквартирный дом	14	13500	
III-2	Жилой многоквартирный дом	14	12400	
III-3	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	перем. 9,12,14	9530	900
III-4	Жилой многоквартирный дом	перем. 9,12,14	6930	
III-5	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	9	8200	950
III-6	Жилой многоквартирный дом	9	9100	
III-7	Дошкольное образовательное учреждение на 130 мест	3		2000
III-8	Средняя общеобразовательная школа на 550 мест			14000
III-9	ТП	1		60
III-10	ТП	1		60
III-11	ТП	1		60
III-12	Газовая котельная	1		140
IV очередь освоения				
IV-1	Централизованные очистные сооружения по- верхностного стока	1		4000
IV-2	Гостинично-спортивно-развлекательный центр с кафе-закусочной	5		11500
IV-3	Торгово-офисный центр	4		5500
IV-4	Общественное здание административного назначения	4		6000
IV-5	ТП	1		60
IV-6	Зоологический парк*	2*		30000*
IV-7	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2		6000
IV-8	Причал для маломерных судов, эллинг	2		1200
IV-9	Развлекательный комплекс с городком ат- тракционов	2		8500
IV-10	Предприятие питания на 150 посадочных мест	2		1400

						-ППТ-ПЗ	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата		

IV-11				
-------	--	--	--	--

В зоологическом парке (в случае принятия окончательного решения о его размещении на данной территории) планируются к размещению:

- экспозиционная зона, включающая в себя помещения и вольеры для содержания животных и птиц, здания для обслуживания посетителей, элементы благоустройства
- хозяйственная (служебная зона), включая ветеринарную, научно-исследовательскую и др. зоны;
- объекты инженерной инфраструктуры.

В случае принятия решения об устройстве вместо зоопарка многофункционального парка - следует размещать объекты в соответствии с МНГП и ПЗЗ г.Иванова.

III. Характеристики планируемого развития территории

Жилой микрорайон предназначен для размещения жилой застройки и необходимых для ее функционирования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Баланс территории микрорайона приведен в табл.2

Табл.2

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория микрорайона всего в том числе:	га	24,12	100	24,12	100
1	Территория жилой застройки	га	7,07	29,7	12,139	50,3
2	Участки школ	га	-	-	2,89	12,0
3	Участки дошкольных организаций	га	-	-	1,332	5,5
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	-	-	0,427	1,8
5	Участки закрытых автостоянок	га	-	-	1,68	7,0
6	Автостоянки для временного хранения	га	-	-	0,40	1,7
7	Территории общего пользования					
7.1	Участки зеленых насаждений	га	5,7	23,9	3,658	15,2
7.2	Улицы, проезды		2,0	8,4	1,60	6,6
8	Прочие территории	га	9,06	38	-	-

Проектом планировки территории предусматривается жилищное строительство в размере 194060 м² общей площади квартир. При таком жилищном фонде, население на расчетный срок составит 5845 чел, плотность населения - 242 чел./га.

На территории жилого микрорайона предусматривается размещение объектов инженерной инфраструктуры, автостоянок для постоянного и временного хранения.

Для постоянного хранения на отдельных участках предусмотрено 720 м/мест, на территориях жилых домов (из расчета 1 м/место на 300 м² общей площади квартир) - 650 м/мест. За пределами жилого микрорайона на расстоянии не более 800 м предусматриваются: боксовые гаражи - 130 м/мест, многоярусный гараж-стоянка - 300 м/мест, эко-парковки - 480 м/мест. Всего предусматривается 2280 м/мест на автостоянках постоянного хранения.

Предусматривается временное хранение автотранспорта на автостоянках общей вместимостью 573 м/места.

Взам. инв. №		<p>проектной планировкой территории предусматривается жилищное строительство в размере 194060 м² общей площади квартир. При таком жилищном фонде, население на расчетный срок составит 5845 чел, плотность населения – 242 чел./га.</p> <p>На территории жилого микрорайона предусматривается размещение объектов инженерной инфраструктуры, автостоянок для постоянного и временного хранения.</p> <p>Для постоянного хранения на отдельных участках предусмотрено 720 м/мест, на территориях жилых домов (из расчета 1 м/место на 300 м² общей площади квартир) – 650 м/мест. За пределами жилого микрорайона на расстоянии не более 800 м предусматриваются: боксовые гаражи – 130 м/мест, многоярусный гараж-стоянка – 300 м/мест, экопарковки – 480 м/мест. Всего предусматривается 2280 м/мест на автостоянках постоянного хранения.</p> <p>Предусматривается временное хранение автотранспорта на автостоянках общей вместимостью 573 м/места.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		Подп. и дата		Инв. № подл.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

-ППТ-ПЗ

Квартал 1 смешанной застройки предназначен для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (соответствует территориальной зоне О-2), объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О-3), а также для коммунально-складских объектов (П-2).

На территории квартала помимо сохраняемых объектов, предусматриваются размещение медресы и многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест. Зона размещения медресы, где предусматривается строительство поликлиники на 700 посещений в смену, имеет площадь 7638 м².

Зона размещения многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест имеет площадь 4300 м², количество этажей – 4.

Кварталы 2 смешанной застройки предназначен для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения (0-1), объектов коммунального назначения.

На территории квартала предусматриваются 3 зоны размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения. В зоне площадью 12000 м² предусматривается строительство гостинично-спортивно-развлекательного центра с кафе-закусочной, общая площадь зданий не более 11500 м². В зоне площадью 6370 м² предусматривается строительство торгово-офисного здания общей площадью 5500 м². В зоне площадью 5380 м² предусматривается строительство общественного здания административного назначения общей площадью 6000 м².

На территории квартала генеральным планом города предусмотрено строительство централизованных очистных сооружений поверхностного стока в существующем обвраге. К этим очистным сооружениям предусматривается подведение двух самотечных коллекторов: один с ул. Павла Большевикова, ул. Куконковых и далее, другой из центральных районов города – вдоль р. Уводь. На территории очистных сооружений предусматриваются два регулирующих резервуара, здание очистных сооружений, ТП, вспомогательные здания и сооружения. Для существенного уменьшения СЗЗ, очистные сооружения предусматриваются закрытыми. Территория очистных сооружений имеет площадь 14100 м².

В квартале сохраняется зона размещения боксовых гаражей вместимостью 85 м/мест площадью 0,79 га.

Парковые территории. Вдоль береговой линии р. Уводь проектом планировки предусматривается размещение парковой зоны, благоустройство набережной. Спортивный парк площадью 4,865 га включает в себя:

- зону для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса площадью 1,25 га,
- зону для размещения причала маломерных судов
- остальная площадь занята открытыми плоскостными спортивными сооружениями, тропиной, сетью, озеленением, прогулочной зоной и т.д.

Площадь застройки ФОКа - предусматривается не более 4100 м², этажность - 2, общая площадь здания - не более 6000 м².

Развлекательный парк площадью 5,84 га включает в себя:

- зону площадью 1,553 га для размещения развлекательного комплекса с городком аттракционов и игровыми площадками; площадь застройки здания – не более 5000 м², общая площадь – не более 8500 м²;
- зону площадью 0,3 га для размещения предприятия общественного питания на 150 посадочных мест;
- остальная площадь занята озеленением, тропиной, прогулочной зоной и т.д.

На проектируемой территории предусматривается возможное размещение Зоологического парка (перенос существующего зоопарка с ул. Рабфаковской), который занимает две

Взам. инв. №	тропиночной сетью, озеленением, прогулочной зоной и т.д.				
	<p>Площадь застройки ФОКа – предусматривается не более 4100 м², этажность – 2, об-щая площадь здания – не более 6000 м².</p> <p>Развлекательный парк площадью 5,84 га включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зону площадью 1,553 га для размещения развлекательного комплекса с городком аттракционов и игровыми площадками; площадь застройки здания – не более 5000 м², об-щая площадь – не более 8500 м²; - зону площадью 0,3 га для размещения предприятия общественного питания на 150 посадочных мест; - остальная площадь занята озеленением, тропиной, прогулочной зоной и т.д. <p>На проектируемой территории предусматривается возможное размещение Зоологиче-ского парка (перенос существующего зоопарка с ул. Рабфаковской), который занимает две</p>				
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
					Лист
					7

Транспортная инфраструктура. На планируемой территории предусматривается развитие улично-дорожной сети. Существующие улицы и проезды не пригодны для обслуживания проектируемой застройки. На территории предусматривается устройство улиц местного значения и проездов – в соответствии с проектом красных линий. Ширина улиц в красных линиях составляет 18, 20 и 25 м с шириной проезжей части от 7,0 до 10,5 м, ширина проездов в красных линиях составляет 9 и 30 м с шириной проезжей части 6,0 м. Проектируемые улицы присоединяются к существующей ул. Павла Большевикова и к ул. Куконковых через проектируемую ул. Соликамская (отдельный проект).

Инженерная инфраструктура. Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями, является самодостаточной, т.е. точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся на планируемой территории.

Газоснабжение (для целей отопления и горячего водоснабжения) предусматривается от проходящего по территории планирования газопровода среднего давления. Предусматривается строительство пристроенных к зданиям котельных, а также одной отдельно стоящей котельной (для отопления и ГВС школы).

Отвод поверхностного стока предусмотрен по закрытой системе проектируемой канализации в проектируемые централизованные очистные сооружения. Для отвода поверхностного стока с территории 1 очереди освоения предусмотрены ЛОС.

Учитывая значительную площадь планируемой территории и объем проектируемой застройки, освоение территории должно проводиться в 4 очереди, каждая из которых имеет несколько этапов, в том числе подготовительные мероприятия. Границы очередей освоения указаны на «Схеме архитектурно-планировочной организации территории».

Формат А4

Последовательность освоения 1 очереди:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1 этап (подготовительный)		
1.1	проект межевания на территорию 1 очереди освоения	
1.2	Внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ г. Иванова, в связи с изменением границ территориальных зон	
1.3	реконструкцию коллектора хозяйственной канализации (участок от ж.д. путей до территории проектируемого зоопарка)	
1.4	Прокладка кольцевого водопровода диаметром 250 мм от водопровода диаметром 400 мм по территории 1 и 2 очередей освоения	
1.5	Вынос существующего водопровода 2d100 с территории строительства.	
1.6	Прокладка газопровода среднего давления от точки врезки до территории жилого дома поз. 1-2	
1.7	Вынос и перекладка эл.кабелей 6 кВ (к РП Московского микрорайона) с территории улицы №2	
1.8	Реконструкция существующего проезда от ул. П.Большевикова до з/у с КН№37:24:010450:11 (проектируемая улица №4)	
1.9	Строительство проектируемой улицы №3 от проектируемой улицы №4 до пересечения с проектируемой ул. №2, включая обустройство переезда через ж.д.пути	
1.10	Строительство проектируемой улицы №2, включая обустройство переезда через ж.д. пути, а также строительство ул. Соликамской от пересечения с проектируемой улицей №2 до ул. Куконковых	
1.11	Строительство ЛОС поверхностного стока	
1.12	Строительство РТП-1	
2 этап		
2.1	Строительство дома поз. 1-4, пристроенной котельной	
2.2	Строительство дома поз. 1-3	
2.3	Строительство проезда №1 от ул.1-я Камвольная до проектируемой улицы №2	
3 этап		
3.1	Строительство ТП-1	
3.2	Строительство дома поз. 1-2, пристроенной котельной	
3.2	Строительство дома поз. 1-1	
3.3	Строительство медучреждения поз. 1-1	
4 этап		
4.1	Строительство ДОУ на 120 мест	
5 этап		
5.1	Строительство ТП-2	
5.2	Строительство дома поз. 1-6, пристроенной котельной	
5.2	Строительство дома поз. 1-5	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Последовательность освоения 2 очереди:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1 этап (подготовительный)		
1.1	проект межевания на территорию 2 очереди освоения	
1.2	реконструкцию коллектора хозяйственной канализации (участок от ж.д. путей до территории проектируемого зоопарка)	
1.3	Строительство централизованных очистных сооружений поверхностного стока	
1.4	Строительство магистральных коллекторов поверхностного стока вдоль р. Уводь и с ул. П.Большевикова	
1.5	Строительство проектируемой улицы №1 от ул. Павла Большевикова до пересечения с проектируемым проездом №2	
	Строительство проектируемой улицы №4, от проектируемой улицы №1 до пересечения с проектируемой ул.№2	
1.6	Строительство РТП-2	
2 этап		
2.1	Строительство ТП-7	
2.2	Строительство дома поз. II-5, пристроенной котельной	
2.3	Строительство дома поз. II-6	
3 этап		
3.1	Строительство ТП-6	
3.2	Строительство дома поз. II-2, пристроенной котельной	
3.2	Строительство дома поз. II-3	
4 этап		
4.1	Строительство ДОУ на 120 мест	
4.2	Строительство гаража-стоянки на 300 м/мест	
5 этап		
5.1	Строительство ТП-8	
5.2	Строительство ТОЦ поз. II-8	
6 этап		
6.1	Строительство дома поз. II-4, пристроенной котельной	
6.2	Строительство дома поз. II-1	

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

_____ -ППТ-ПЗ

Лист

10

Последовательность освоения 3 очереди:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1 этап (подготовительный)		
1.1	проект межевания на территорию 3 очереди освоения	
1.2	Вынос существующего водопровода d400 с территории проектируемой школы.	
1.3	Прокладка кольцевого водопровода диаметром 150 мм от водопровода диаметром 400 мм по территории 3 очереди освоения	
1.4	Строительство проектируемой улицы №1 от пересечения с проектируемым проездом №2 до ул. Соликамской	
1.5	Строительство проектируемого проезда №1, от проектируемой улицы №1 до ул.2-я Камвольная	
2 этап		
2.1	Строительство средней школы и котельной для нее	
3 этап		
3.1	Строительство ТП-3	
3.2	Строительство дома поз. III-1, пристроенной котельной	
3.2	Строительство дома поз. III-2	
4 этап		
4.1	Строительство ТП-5	
4.2	Строительство дома поз.III-4, пристроенной котельной	
4.2	Строительство дома поз. III-6	
5 этап		
5.1	Строительство ДОУ на 120 мест	
6 этап		
6.1	Строительство ТП-4	
6.2	Строительство дома поз.III-3, пристроенной котельной	
6.6	Строительство дома поз.III-5	

Примечания:

- допускается одновременное строительство объектов 2 этапа и объектов 3 этапа.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									11
			Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	

_____-ППТ-ПЗ

Последовательность освоения 4 очереди:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1 этап (подготовительный)		
1.1	проект межевания на территорию 4 очереди освоения	
1.4	Вынос кабелей 6 кВ с территории застройки	
2 этап		
2.1	Строительство общественного здания административного назначения	
2.2	Строительство гостинично-спортивно-развлекательного центра с кафе-закусочной	
2.3	Строительство ТП-11	
2.4	Строительство торгово-офисного центра	
3 этап		
3.1	Строительство ТП-12	
3.2	Строительство зданий и сооружений зоопарка,	
4 этап		
4.1	Строительство ТП-9	
4.2	Строительство развлекательного центра	
4.3	Строительство предприятия общепита на 150 мест	
4.4	Благоустройство набережной	
5 этап		
5.1	Строительство ФОКа	
5.2	Строительство причала и эллинга	
5.3	Благоустройство набережной	

Примечания:

- строительство объектов 4 очереди освоения допускается осуществлять одновременно со строительства объектов 2 и 3 очередей, необходимым условием является выполнение мероприятий, обозначенных в 1 этапе (подготовительном) 2 очереди освоения.
- последовательность этапов 2, 3, 4, 5 допускается любой.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 12
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	_____ -ППТ-ПЗ			