

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЛИСТ 1. ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.

ЛИСТ 2. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

Документация по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, ограниченной улицами Яковлевской, Володиной, Силикатной и проездом Бакинским, разработана на основании постановления Администрации г. Иванова Иванова «О подготовке проекта внесения изменений по планировке территории г. Иванова, ограниченной улицами Яковлевской, Володиной Силикатной и проездом Бакинским» № 547 от 15.05.2020 и задания на подготовку документации, в соответствии с генеральным планом города Иванова и правилами землепользования и застройки города Иванова.

Цель разработки проекта планировки:

1. Обеспечение устойчивого развития территорий.
2. Выделение элементов планировочной структуры.
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
4. Изменение, отмена, установление красных линий.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных.

Настоящим проектом вносятся изменения в Проект планировки территории, ограниченной улицами Яковлевской, Володиной Силикатной и проездом Бакинским в г. Иваново, который утвержден Постановлением Администрации города Иванова №698 от 28.04.2011, с учетом документации по планировке застроенной территории города Иванова, утвержденной Постановлением Администрации города Иванова № 2453 от 07.12.2015 и (далее – утвержденная Документация).

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ

ТЕРРИТОРИИ

При определении характеристик планируемого развития территории проведен анализ решений утвержденной документации и существующего положения территории. Выявлены следующие особенности:

- в границах планируемой территории необходимо развивать объекты транспортной инфраструктуры, а именно – объекты улично-дорожной сети,
- на территории имеются свободные от застройки и прав земли, на которых возможно спланировать объекты жилого назначения.

Развивая на территории транспортную инфраструктуру и реализуя объекты гражданского строительства возможно достичь завершения в формировании жилого района, включающего в себя микрорайоны «Новая Ильинка», «Новая Ильинка 2», «Новая Ильинка 3» и жилые дома, примыкающие к ним.

Элементы улично-дорожной сети – это объекты, размещение которых Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предусмотрено в границах территорий общего пользования. В соответствии с пунктом 12 статьи 1 ГрК РФ территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе улицы, проезды). Кроме этого в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» улично-дорожная сеть является самостоятельным элементом планировочной структуры.

Внесение изменений в утвержденную Документацию не предполагает масштабного изменения планировочной структуры и затронуло две части:

1. Улично-дорожную сеть по переулку 3-му Бабушкина;
2. Территорию, расположенную вдоль перспективного направления улицы 23-я Линия.

1. Проектом предлагается установить границы территории общего пользования с учетом границ имеющихся земельных участков и объектов капитального строительства. С учетом интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжей части, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны принято достаточное расстояние в красных линиях – в границах ТОП по ул. Яковлевской и пер. 3-му Бабушкина (формирующему перспективное направление магистральной улицы районного значения) – 15 ... 20 метров. При этом минимальный набор элементов улично-дорожной сети будет состоять из проезжей части шириной 7 м с количеством полос движения 2 и тротуаров с двух сторон от проезжей части шириной по 1,2 м.

Отступ объектов капитального строительства от красных линий улицы Яковлевской и пер. 3-го Бабушкина принимать в соответствии с действующей на момент принятия решения о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства редакцией Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила землепользования и застройки).

2. На территории, примыкающей к перспективному направлению улицы 23-я Линия формируется:

- дополнительный участок улично-дорожной сети, соединяющий перспективное направление улицы 23 Линия и проезд Силикатный (далее – улица к 23-й Линии);

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

Проектом установлены границы территории общего пользования для улицы к 23-й Линии шириной 11,5 м как для основного проезда. При этом минимальный набор элементов улично-дорожной сети будет состоять из проезжей части шириной 6 м с количеством полос движения 2 и тротуара с одной стороны шириной 1,5 м.

Характеристики улицы 23 Линия, как магистральной улицы районного значения, приняты следующие:

- проезжая часть – шириной 7м, количество полос движения – 2,
- тротуары – с двух сторон проезжей части шириной минимум 1,2 м.

Вдоль перспективного направления 23-й Линии на землях, свободных от прав третьих лиц, предусмотрено размещение объектов капитального строительства – многоквартирных домов этажностью до 9 этажей. При этом этажность принята исходя из наличия существующих многоквартирных домов в районе, преимущественно до 5 этажей.

Основные характеристики многоквартирных домов принимать в соответствии с требованиями градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, установленного в Правилах землепользования и застройки.

Параметры размещения объектов капитального строительства:

1. В зоне размещения ЭП1

Площадь для размещения объекта - 10444 м².

Коэффициент застройки – max50% .

Максимальная общая площадь квартир – 15600 м².

Максимальная этажность – до 9 эт.

2. В зоне размещения ЭП2

Площадь для размещения объекта - 2349 м².

Коэффициент застройки – max50% .

Максимальная общая площадь квартир – 3500м².

Максимальная этажность – до 9 эт.

В случае размещения объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения ЭП1 установить следующее требование: многоквартирный дом должен быть ориентирован вдоль либо проезда Силикатного, либо улицы к 23-й Линии формируя линию застройки по одной или по обеим улицам. При этом отступ объекта капитального строительства от красной линии должен составлять три метра от красной линии улицы к 23-й Линии (при размещении объекта капитального строительства параллельно ей) и не менее 3 метров от красной линии проезда Силикатного (при размещении объекта параллельно ему). В случае, если объекты расположены не параллельно существующим и планируемым улицам, главным условием для их размещения является формирование внешнего вида магистральной улицы 23-я Линия и кварталных проездов – Силикатного и проектируемой улицы к 23-й Линии. При

этом отступ от красной линии перспективного направления улицы 23-я Линия должен составлять не менее 6 метров.

При размещении объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения ЭП2 отступ от красной линии вдоль перспективного направления улицы 23-я Линия и проезда Бакинского не регулируется, принимается в соответствии с планировочным решением многоквартирного дома.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

С учетом специфики территории, проектом предлагается следующая последовательность освоения территории:

- 1 Этап. Строительство объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения объектов ЭП 1.
- 2 Этап. Организация объектов улично-дорожной сети по проезду Бакинскому.
- 3 Этап. Строительство объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения объектов ЭП 2.
- 4 Этап. Строительство основного проезда, который свяжет проезд Силикатный и улицу Силикатную (далее – Проезд).
- 5 Этап. Строительство перспективного направления улицы 23-я Линия.

1 этап целесообразно осуществить одновременно с этапом 4, а также с этапом 5.

Последние два этапа могут реализовываться как в любой последовательности, так и одновременно.

Обязательным требованием к освоению территории является обеспечение объектами транспортной инфраструктуры (подъездами, подходами) всех планируемых объектов капитального строительства до их ввода в эксплуатацию.