

Проект 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, является изложением в новой редакции документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта 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, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 № 1225.

Красные линии в графической части настоящего проекта отображены в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории и настоящим проектом не изменяются.

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории.

Проект планировки 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.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки.

Графическая часть. Чертежи планировки территории.

Лист 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

Том 1. 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 2. Фрагмент карты с отображением границ планировки территории.

Лист 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов.

Лист 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Лист 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.

Лист 6. Вариант планировочного решения.

Лист 7. Материалы по обоснованию проекта планировки.

Том 2. Текстовая часть.

- Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

- Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

- Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

- Обоснование очередности планируемого развития территории.

Примечание:

Материалы по обоснованию не содержат

- схему границ территорий объектов культурного наследия;

- обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения,

так как:

- в границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия;

- документами территориального планирования Российской Федерации не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального значения;

- в отношении Территории не предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Разработан один вариант планировочного решения.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории; характеристики объектов общественно-делового назначения, коммунальной и транспортной инфраструктуры

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

В границах планируемой территории (далее также – Территория) отсутствуют самостоятельные элементы планировочной структуры.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ), большая часть Территории расположена в границах территориальной зоны О-1 - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья.

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

Данная территория обладает огромным потенциалом для наполнения общественно-деловыми функциями. 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.

Проектом предлагается установление зон планируемого размещения следующих объектов капитального строительства:

- объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 5.1.1 и 5.1.2 (Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях);
- объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 (Гостиничное обслуживание);
- объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 (Общественное питание).
- объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 3.1.1 (Предоставление коммунальных услуг).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. При размещении объектов капитального строительства в зонах размещения объектов с видами разрешенного использования 4.6, 4.7, 5.1.1 и 5.1.2 линия застройки (отступ от красной линии) не регулируется. Основным

условием размещения указанных объектов служит учет конфигурации и функционального наполнения набережной, конфигурации берега реки Уводь, размещения иных ОКС на территории проектирования.

2. 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 предложить 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.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо принимать в соответствии с ПЗЗ в редакции, действующей на момент получения градостроительного плана соответствующего земельного участка.

В сфере *пешеходно-транспортной инфраструктуры* 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 Складскому и улице Набережной в пределах территориальной зоны Ж-3.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования учитываются сложившаяся система улично-дорожной сети, установленные границы земельных участков, необходимость максимального вовлечения свободных от прав третьих лиц земель для создания пешеходно-транспортной инфраструктуры.

Параметры (ширина в красных линиях) планируемой улично-дорожной сети – улиц и дорог местного значения:

Улица Набережная – 25 м,

Улица 1-я Ушакова – от 15,7 м до 22,9 м,

Улица 2-я Ушакова – 8 м,

Улица 3-я Ушакова – 12 м,

Переулок Складской – 13 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.

При проектировании объектов капитального строительства необходимо обеспечивать пешеходные связи с благоустроенной набережной.

**Сведения об устанавливаемых красных линиях, содержащие
перечень координат характерных точек, используемой для ведения
Единого государственного реестра недвижимости**

№ характерной точки	МСК-37		МСК-37 (зона 2)	
	X	Y	X	Y
1	1267.05	808.55	306067.92	2216256.52
2	1196.09	809.88	305997.05	2216260.28
3	1196.11	825.61	305997.60	2216276.00
4	1204.23	825.66	306005.72	2216275.77
5	1250.34	829.00	306051.92	2216277.53
6	1174.66	1047.24	305983.76	2216498.23
7	1088.60	1164.08	305901.75	2216617.95
8	1079.45	1176.50	305893.03	2216630.68
9	961.02	1079.58	305771.35	2216537.87
10	1079.72	934.26	305885.00	2216388.57
11	1127.71	864.07	305930.56	2216316.78
12	1158.13	829.42	305959.78	2216281.10
13	1170.20	796.47	305970.71	2216247.76
14	1297.47	811.27	306098.41	2216258.19
15	1381.11	831.00	306182.68	2216275.05
16	1370.43	851.18	306172.70	2216295.58
17	1275.35	830.68	306076.97	2216278.35
18	1256.84	886.59	306060.39	2216334.86
19	1352.88	915.61	306157.37	2216360.57
20	1350.78	923.33	306155.53	2216368.36
21	1254.21	894.15	306058.02	2216342.51
22	1197.05	1059.00	306006.54	2216509.22
23	1176.37	1087.10	305986.83	2216538.01
24	1230.91	1110.32	306042.14	2216559.35
25	1294.52	1129.91	306106.38	2216576.75
26	1291.37	1141.50	306103.63	2216588.44
27	1226.78	1121.60	306038.39	2216570.76
28	1169.05	1097.02	305979.86	2216548.17
29	1114.39	1171.29	305927.77	2216624.27
30	1156.57	1221.01	305971.63	2216672.52
31	1261.84	1249.91	306077.83	2216697.80
32	1258.43	1262.46	306074.85	2216710.46
33	1178.08	1240.40	305993.79	2216691.16
34	1136.82	1220.92	305951.89	2216673.11
35	1105.23	1183.69	305919.04	2216636.98

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.

2. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Документами территориального планирования Российской Федерации не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального значения.

Схемой территориального планирования Ивановской области предусмотрено размещение на Территории Дворца водных видов спорта, что учтено при определении зоны размещения объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 5.1.1 и 5.1.2 (Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях).

В соответствии с Генеральным планом города Иванова на Территории предусмотрены улицы и дороги местного значения, что учтено при определении границ территорий общего пользования.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки предлагается освоение территории в несколько этапов:

1 этап – строительство улично-дорожной сети и объектов инженерного обеспечения;

2 этап – строительство дворца водных видов спорта, ресторана с летней площадкой, гостиницы.

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

Строительство дворца водных видов спорта, ресторана с летней площадкой, гостиницы рекомендуется осуществлять одновременно с целью полного обеспечения пользователей Территории общественными функциями.