





II. Элементы планировочной структуры.

В соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» на проектируемой территории выделяются следующие элементы планировочной структуры:

- **жилой микрорайон**, площадью 23,32 га, границы микрорайона устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц № 1, № 2, № 3 и проектируемой улицы Соликамской;

- **квартал 1 многофункциональной общественной застройки**, площадью 5,14 га, границы квартала устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц № 2, № 3 и существующей ж.д. веткой;

- **квартал 2 многофункциональной общественной застройки**, площадью 8,10 га, границы квартала устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц № 1, № 3, существующей улицы Павла Большевикова, существующей ж.д. ветки, и границе проектируемого многофункционального парка;

- **территория общего пользования – многофункциональный парк**, площадью 7,85 га (на двух участках 3,93 и 3,92 га, разделенных красными линиями существующей ж.д. ветки), границы парка устанавливаются по красным линиям проектируемых улиц № 3, № 4, красной линии существующей улицы Павла Большевикова, по границе квартала 2 многофункциональной общественной застройки;

- **территория общего пользования – многофункциональный парк, набережная**, площадью 10,96 га, границы территории устанавливаются по красным линиям проектируемой улицы № 1, существующей ж.д. ветки, по берегу р. Уводь;

- **улично-дорожная сеть**, площадью 8,75 га, границы территории устанавливаются по красным линиям проектируемых и существующих улиц и дорог.

Жилой микрорайон предназначен для размещения жилой застройки и необходимых для ее функционирования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (располагается в территориальных зонах застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 и застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1).

Баланс территории микрорайона приведен в Таблице 2

Таблица 2

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория микрорайона всего в том числе:	га	23,32	100	23,32	100
1	Территория жилой застройки	га	7,12	30,5	10,54	45,2
2	Территория школы	га	-	-	3,34	14,3
3	Территория дошкольных организаций	га	-	-	0,82	3,5
4	Территория физкультурно-оздоровительного комплекса	га	-	-	2,0	8,6
5	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	-	-	0,1	0,3
6	Автостоянки для временного хранения	га	-	-	1,0	4,3
7	Территории общего пользования					
7.1	Участки зеленых насаждений	га	5,7	23,1	3,4	14,6
7.2	Улицы, проезды		2,0	8,4	2,33	9,2
8	Прочие территории	га	9,06	38	-	-

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					Лист
			1-16/49-ППТ-ПЗ				4
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата		

На территории квартала Генеральным планом города Иванова предусмотрено строительство централизованных очистных сооружений поверхностного стока в существующем овраге. К этим очистным сооружениям предусматривается подведение двух самотечных коллекторов: один с улицы Павла Большевикова, улицы Куконковых и далее, другой из центральных районов города – вдоль реки Уводь. На территории очистных сооружений предусматриваются два регулирующих резервуара, здание очистных сооружений, ТП, вспомогательные здания и сооружения. Для существенного уменьшения санитарно-защитной зоны (далее – 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.

Территория общего пользования – многофункциональный парк (расположена в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2).

Многофункциональный парк занимает две зоны площадью 3,93 га и 3,96 га, разделенные ж.д. веткой. В данном парке следует размещать объекты согласно МНГП и ПЗЗ города Иванова, конкретный перечень объектов капитального строительства, площади выделяемых земельных участков, следует определить отдельным проектом.

Территория общего пользования – многофункциональный парк, набережная (расположена в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2). Вдоль береговой линии реки Уводь проектом планировки предусматривается размещение парковой зоны, благоустройство набережной.

Территория площадью 10,7 га включает в себя зоны возможного размещения объектов, виды разрешенного использования которых предусмотрены в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2, таких как:

- отдых (рекреация);
- спорт;
- природно-познавательный туризм;
- причалы для маломерных судов;
- общее пользование водными объектами;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- культурное развитие;
- общественное питание;
- развлечения.

На остальной площади данной территории планируется устройство прогулочной зоны, занятой озеленением, тропиной сетью и т.д.

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. Общая протяженность улиц местного значения составляет 3650 м, проездов - 480 м. Ширина улиц в красных линиях определена в соответствии с их категорией, интенсивностью движения транспорта и пешеходов, в соответствии с составом размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, откосов, зеленых насаждений и др.). Проектируемые улицы выходят на существующую улицу Павла Большевикова, являющуюся магистральной улицей районного значения регулируемого движения, и улицу Куконковых через проектируемую

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	1-16/49-ППТ-ПЗ	Лист
							6

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта	Пределные параметры строительства		
		этажность	площадь квартир, кв.м	площадь неж.пом., кв.м
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		88
О-6	Застройка индивидуальными жилыми домами	1-3		
I очередь освоения				
I-1	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	17	13200	950
I-2	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	11200	650
I-3	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	13400	900
I-4	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	17900	1200
I-5	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	18	8950	600
I-6	Дошкольное образовательное учреждение на 240 мест	3		3700
I-7	ТП 2	1		90
I-8	РТП 1	1		135
I-9	ТП 1	1		79
I-10	Локальные очистные сооружения и выпуск системы дождевой канализации	1		25
I-11	Локальные очистные сооружения и выпуск системы дождевой канализации	1		
I-12	Медучреждение (поликлиника на 700 посещений в смену, аптека)	3		3000
I-13	Автодорога (проектируемая улица № 2)			
II очередь освоения				
II-3	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и катком	2		6561
II-4	Многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/мест	5		10500
II-5	Средняя общеобразовательная школа на 550 мест	4		9500
II-7	ТП 4	1		79
II-8	ТП 8	1		79
II-9	РТП 2	1		90
II-10	Автодорога (проектируемая улица № 1)			
II-11	Автодорога (проектируемая улица № 3)			
III очередь освоения				
III-1	Централизованные очистные сооружения поверхностного стока	1		4000

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

1-16/49-ППТ-ПЗ

Лист

8

Положение об очередности планируемого развития территории.

Учитывая значительную площадь планируемой территории и объем проектируемой застройки, освоение территории должно проводиться в 3 очереди, каждая из которых имеет несколько этапов, в том числе подготовительные мероприятия. Границы очередей освоения указаны на «Схеме архитектурно-планировочной организации территории».

Последовательность освоения 1 очереди:

№ п/п	Наименование работ
1 этап (подготовительный)	
1.1	проект межевания на территорию 1 очереди освоения
1.2	внесение изменений в Генеральный план города Иванова и ПЗЗ города Иванова
1.3	реконструкция 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. I-1
1.7	вынос и перекладка КЛ 6 кВ (к РП Московского микрорайона) с территории улицы № 2
1.8	строительство проектируемой улицы № 2, включая обустройство переезда через ж.д. пути
1.9	реконструкция улицы Соликамской от пересечения с проектируемой улицей № 2 до улицы Куконковых
1.10	строительство двух ЛОС поверхностного стока и выпусков систем дождевой канализации
1.11	строительство РТП-1
2 этап	
2.1	строительство дома поз. I-4, пристроенной котельной
2.2	строительство дома поз. I-3, пристроенной котельной
2.3	строительство проектируемого проезда № 1 от улицы 1-ой Камвольной до проектируемой улицы № 2
2.4	строительство проектируемой улицы № 2 от улицы 2-ой Камвольной до проектируемой улицы № 2 до земельного участка с К№ 37:24:010450:11
3 этап	
3.1	строительство ТП-1
3.2	строительство дома поз. I-1, пристроенной котельной
3.3	строительство дома поз. I-2, пристроенной котельной
4 этап	
4.1	строительство ДОУ на 240 мест
4.2	строительство дома поз. I-5, пристроенной котельной
5 этап	
5.1	строительство ТП-2
5.2	строительство медучреждения поз. I-12

Примечания:

- допускается одновременное строительство объектов 2 этапа и объектов 1 этапа.

Сроки освоения территории:

- начало работ по освоению 2017 год,

- завершение работ по освоению 2025....2028 годы.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	1-16/49-ППТ-ПЗ	Лист 10
------	--------	--------	--------	-------	------	----------------	------------

Последовательность освоения 2 очереди:

№ п/п	Наименование работ
1 этап (подготовительный)	
1.1	проект межевания на территорию 2 очереди освоения
1.2	реконструкцию коллектора хозяйственной канализации (участок по территории проектируемого парка и до улицы Павла Большевикова)
1.3	строительство городских централизованных очистных сооружений поверхностного стока
1.4	строительство магистральных коллекторов поверхностного стока вдоль реки Уводь и с улицы Павла Большевикова
1.5	строительство проектируемой улицы № 1 от улицы Павла Большевикова до до улицы Соликамской
1.6	строительство проектируемой улицы № 3, от проектируемой улицы №1 до пересечения с проектируемой улицей № 2
1.8	реконструкция ВЛ-6-35-110 кВ (замена кабельными линиями)
2 этап	
2.1	строительство ТП-8
2.2	строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и катком в г. Иваново
3 этап	
3.1	строительство ТП-4
3.2	строительство средней школы и котельной для нее
4 этап	
4.1	строительство гаража-стоянки на 300 м/мест

Примечания:

- допускается одновременное строительство объектов 2 и 3 этапа и объектов 1 этапа.

Сроки освоения территории:

- начало работ по освоению 2019 год,
- завершение работ по освоению 2027....2035 годы.

Последовательность освоения 3 очереди:

№ п/п	Наименование работ
1 этап (подготовительный)	
1.1	проект межевания на территорию 3 очереди освоения
1.2	строительство проектируемого проезда № 1, от проектируемой улицы № 1 до улицы 1-ой Камвольной
1.3	вынос кабелей 6 кВ с территории застройки
1.4	строительство РТП-2
2 этап	
2.1	строительство объект делового управления
2.2	строительство объектов общественного питания, гостиничного обслуживания, спорта, развлечения
2.3	строительство ТП- 5

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	1-16/49-ППТ-ПЗ	Лист
							11

2.4	строительство объекта делового управления, торговли
3 этап	
3.1	строительство ТП- 6
3.2	строительство зданий и сооружений многофункционального парка
4 этап	
4.1	строительство ТП-7
4.2	строительство объектов, виды разрешенного использования земельных участков которых предусмотрены в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2
4.3	благоустройство набережной

Примечания:

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

Сроки освоения территории:

- начало работ по освоению 2020 год,
- завершение работ по освоению 2032....2060 годы.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

1-16/49-ППТ-ПЗ

Лист

12