

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

В целях обеспечения устойчивого развития территории городского округа Иваново (далее также – муниципальное образование, городской округ, город Иваново, город) в 2025 году выполняются работы по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории) города Иваново, ограниченной улицей 1-й Сосневской, 8-м Проездом, улицей 4-й Сосневской, 10-м Проездом (в границах территориальной зоны Ж-1.2), утвержденную постановлением Администрации города Иваново от 12.11.2021 № 1315 (далее также – Проект).

Проект подготавливается обществом с ограниченной ответственностью «Терпланпроект» (г. Омск) в соответствии с муниципальным контрактом и техническим заданием, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Ивановской области, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчик Проекта: Администрация города Иваново.

Основание для подготовки Проекта: постановление Администрации города Иваново от 17.06.2025 № 1308 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории) города Иваново, ограниченной улицей 1-й Сосневской, 8-м Проездом, улицей 4-й Сосневской, 10-м Проездом (в границах территориальной зоны Ж-1.2), утвержденную постановлением Администрации города Иваново от 12.11.2021 № 1315»

Подготовка Проекта осуществляется для:

- установления, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- изменения границ территории общего пользования (при необходимости).

Проект разработан в соответствии с требованиями нормативных правовых актов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– Приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

– Постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20»;

– Постановления Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

– СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96;

– «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);

– Закона Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области»;

– Региональных нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п;

– Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235;

– Генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323;

– Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694;

– Постановления Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова»;

– Иных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова;

- Действующих технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил, иных нормативных документов и нормативно-правовых актов.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства, представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования

В положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме.

I. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными Ивановской городской Думой от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- Зона смешанной малоэтажной застройки (Ж-1.2);
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Общая площадь в границах проектирования составляет 11,58 га.

Общая площадь в границах планировочных элементов – 8,13 га.

Общая площадь в красных линиях (территория общего пользования) – 3,5 га.

В результате реализации планировочных решений (предложенного варианта) интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,13;
- коэффициент плотности застройки – 0,19;
- плотность застройки – 2,55 тыс.м²/га.

На территории проектирования устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых соответствуют видам разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.2, площадью 7,38 га;
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - многоквартирных жилых домов (этажностью не более 10 этажей), площадью 0,6 га;
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства улично-дорожной сети, площадью 3,5 га.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

В предложенном варианте планировочного решения застройки территории предусмотрено размещение объекта жилого назначения:

- многоэтажный многоквартирный жилой дом напротив многоквартирного дома 120 по улице 3-й Сосневской.

Размещение объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне Ж-1.2, в зонах их допустимого размещения, реализуется в основном за счет реконструкции существующих объектов капитального строительства, а также строительства новых на месте снесенных объектов капитального строительства.

При размещении объектов капитального строительства в зонах допустимого размещения объектов капитального строительства минимальный отступ от красной линии и границ земельного участка принимать в соответствии с Правилами, действующими на момент принятия решения о строительстве (реконструкции) объекта капитального строительства, за исключением объектов капитального строительства, виды разрешенного

использования которых допускают размещение объектов обслуживания жилой застройки. Для них минимальный отступ от красной линии следует принимать равным 5 метрам.

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения Проекта территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

Проектные решения Проекта территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

Проектные решения Проекта не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения Проекта не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены существующие сети водоснабжения, протяжностью 0,291 км.

Перспективное положение

При рабочем проектировании необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Для обеспечения территории централизованной системой водоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 0,721 км.

Пожаротушение предусматривается от существующей и проектируемой системы хозяйственно-питьевого водопровода с установленными пожарными гидрантами.

Объём водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 53,22 куб. м./в сутки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования после уточнения всех параметров).

2.6.2 Канализация

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены существующие сети водоотведения, протяженностью 0,131 км.

Перспективное положение

Проектные решения не предусматривают размещение сетей и объектов канализации в границах территории проектирования.

Суммарный объем водоотведения существующих зданий в границах рассматриваемой территории уточняется по фактическим показателям и сложившейся норме водоотведения.

Ориентировочный объем водоотведения перспективных абонентов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 44,76 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования)

2.6.3 Теплоснабжение

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены существующие сети водоотведения, протяженностью 0,169 км.

Перспективное положение

Проектные решения не предусматривают размещение сетей и объектов теплоснабжения в границах территории проектирования.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории составит:

- 0,541 Гкал/ч.
- 1656 Гкал/год.

2.6.4 Электроснабжение

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены сети электроснабжения, общей протяженностью 3,110 км.

Перспективное положение

Проектные решения не предусматривают размещение сетей и объектов электроснабжения в границах территории проектирования.

2.6.5 Газоснабжение

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены сети электроснабжения, общей протяженностью 0,863 км.

Перспективное положение

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения для подключения новых абонентов.

Использование газа предусматривается для отопления и пищеприготовления.

Присоединение системы газоснабжения зданий к распределительным сетям осуществляется через отключаемую арматуру, размещаемую в каждом здании.

Подключение сетей газоснабжения проектируемой территории выполнить к существующим сетям.

Перед строительством необходимо запросить технические условия и согласовать проведение работ с эксплуатирующей организацией.

Для определения расходов газа на бытовые нужды приняты укрупненные нормы годового потребления согласно СП 42-101-2003. «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» и СП 62.13330.2011. «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», м³/год на 1 чел., при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³).

Расход газа проектируемой территории ориентировочно составит 83 м³/час (252052 м³/год). Приведенные показатели газопотребления необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

Для обеспечения территории централизованной системой газоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью 0,520 км;
- демонтаж сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью 0,33 км.

2.6.6 Связь

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены сети связи, общей протяженностью 0,225 км.

Перспективное положение

Проектные решения не предусматривают размещение сетей и объектов связи в границах территории проектирования.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Существующее положение

Магистральная улица районного значения протяженностью 1,22 км.

Улицы и дороги местного значения протяженностью 1,46 км.

Перспективное положение

Доведение до нормативных параметров улиц и дорог местного значения – улиц в жилой застройке, магистральных улиц (при наличии бюджетного финансирования):

- Магистральная улица районного значения:
- протяженность: 1,22 км;
- площадь дорожного полотна: 16 730 м²;
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).
- Улицы и дороги местного значения:

- протяженность: 1,46 км;
- площадь дорожного полотна: 8 771 м²;
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).
- Проезды:
 - протяженность: 0,482 км;
 - площадь дорожного полотна: 2 889 м²;
 - вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).
- Парковки:
 - количество машино-мест: 28;
 - площадь дорожного полотна: 350 м².

Общая протяженность планируемой к размещению открытой сети ливневой канализации составляет:

- водоотводные лотки – 0,28 км.

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

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения Проекта не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения Проекта не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

Проектные решения Проекта не предусматривают размещение объектов местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления развития территории	Примечание
1-я очередь			
1 этап	Проведение кадастровых работ	с 2025 года по 2026 год	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку		
3 этап	Архитектурно-строительное проектирование для строительства зданий и сооружений, а также для строительства сетей и объектов инженерного обеспечения	с 2025 года по 2027 год	
2-я очередь			
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства (жилого, общественно-делового назначения), строительство инженерных коммуникаций, объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры	с 2025 года по 2044 год:	Строительство объектов капитального строительства согласно очередности:
		с 2025 года по 2044 год;	1 очередь. 1 многоквартирный жилой дом.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	с 2025 года по 2044 год.	