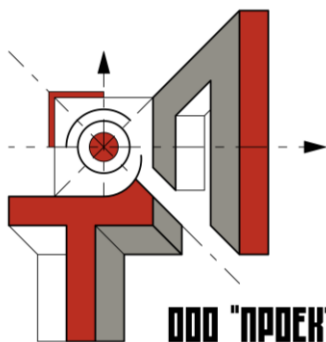




ООО "ПРОЕКТНО-КОНСАЛТИНГОВОЕ БЮРО "ТОЧКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ"

Тел. +7 (4932) 59-11-65, e-mail: procentr37@mail.ru

ОГРН 1133702030417 ИНН 3702715816 КПП 370201001

р/с 40702810207510000632 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411, ОКАТО 24401364000, ОКВЭД 71.1.

Свидетельство Ассоциация СРО «Региональное объединение проектировщиков» от 19.12.2018 № СРО-П-204-19122018

Свидетельство Ассоциация СРО «Союз изыскателей Верхней Волги» от 25.01.2018 № СРО-И-016-28122009

Заказчик: ООО ТПК «Северо-Запад»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ИВАНОВА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ
БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦКОГО, МАЯКОВСКОГО, СТАНКО,
БАГАЕВА, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИВАНОВА ОТ 12.04.2017 № 504**

Основная часть проекта планировки территории

16/П-2026-ППТ

Изм	№	Подпись	Дата

Иваново 2026 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-консалтинговое бюро «Точка проектирования»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ИВАНОВА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ
БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦКОГО, МАЯКОВСКОГО, СТАНКО,
БАГАЕВА, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИВАНОВА ОТ 12.04.2017 № 504**

Основная часть проекта планировки территории

16/П-2026-ППТ

Генеральный директор

ООО «ПКБ «Точка проектирования»: _____ / Косорукова Ю.А. /

Иваново 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Том 1. Основная часть проекта планировки территории.

Текстовая часть:

Пояснительная записка.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Графическая часть:

Лист 1. Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, элементы планировочной структуры.

Лист 2. Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов.

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Текстовая часть:

Пояснительная записка.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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

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

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Графическая часть:

Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры территории.

Лист 2. Схема объектов транспортной инфраструктуры. Схема организации движения транспорта и пешеходов.

Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия.

Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.

Лист 5. Вариант планировочных решений.

Приложение: Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий.

ПРИМЕЧАНИЯ

В составе утверждаемой части проекта планировки территории не представлено положение об очередности планируемого развития территории, т.к. с учетом специфики планируемой территории, в связи с тем, что территория практически полностью застроена и новое строительство на данной территории возможно преимущественно путем реконструкции существующих зданий, строений сооружений или их демонтажа, очередность развития настоящим проектом не устанавливается.

В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории настоящей документации не представлены:

- обоснование 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, т.к. в границах проектирования отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;

- схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, т.к. настоящая документация по планировке территории не относится к перечню случаев, установленных приказом Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории», для которых требуется ее подготовка;

- обоснование очередности планируемого развития территории, т.к. в основной части не представляется положение об очередности планируемого развития территории.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Настоящий проект является внесением изменений в документацию по планировке (проект планировки территории) территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, Маяковского, Станко, Багаева, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 12.04.2017 № 504 (далее – проект внесения изменений в ППТ, Документация).

Проект внесения изменений в ППТ подготовлен на основании постановления Администрации города Иванова от 26.03.2026 № 652 «О внесении изменений в постановление Администрации города Иванова от 12.04.2017 № 504 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки с проектом межевания в его составе) территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, Маяковского, Станко, Багаева», о подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке (проект планировки территории) территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, Маяковского, Станко, Багаева, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 12.04.2017 № 504».

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 территории общего пользования, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно пунктам 2 и 3 части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, если необходимо установление, изменение или отмена красных линий.

При подготовке проекта внесения изменений в ППТ использовались материалы и результаты инженерных изысканий, выполненных ООО «Геомир» в 2026 г.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Подготовка Документации осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, установления/изменения красных линий, выделения элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС).

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план), территория проектирования относится к жилой зоне. В

соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ), территория расположена в границах территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

Часть планируемой территории входит в границы территории достопримечательного места местного (муниципального) значения "Панская улица", расположенного по адресу: город Иваново, улица Станко, 2/1 (улица Палехская, 1/2), 6, 10, 12, 14а, 16, 18, 20, 22, 24/12, 30, 32, 34, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21/9, 23, 25, 27, 29 (литеры А, Б), 31/12, улица Маяковского, 9 (далее – Достопримечательное место). Требования к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории Достопримечательного места утверждены постановлением Администрации города Иванова от 17.02.2020 № 186 (далее – Требования), в соответствии с которыми территория относится к жилой зоне.

Территория расположена в центральной части города и является практически полностью застроенной, в связи с чем новое строительство на данной территории возможно преимущественно путем реконструкции существующих ОКС или строительство новых ОКС на месте снесенных.

Проектом внесения изменений в ППТ, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» в границах проекта планировки выделены следующие элементы планировочной структуры:

- квартал жилой застройки 1 (территория, ограниченная улицами Богдана Хмельницкого, Багаева, переулком Белинского, улицы Маяковского);
- квартал жилой застройки 2 (территория, ограниченная улицами Багаева, Станко, Маяковского, переулком Белинского).

Настоящим проектом внесения изменений в ППТ во вновь образованных кварталах жилой застройки развитие жилищного строительства не предполагается и анализируется возможность строительства нового нежилого объекта на месте аварийного здания. Для этого Проектом определена зона планируемого размещения объектов капитального строительства зона 1 (см. Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

На остальной части кварталов развитие территории возможно только путём преобразования существующих объектов. При этом в случае, если принимается решение о преобразовании таких объектов (реконструкция существующих объектов капитального строительства с изменением их параметров, а также строительство новых на месте снесенных объектов капитального строительства), эти работы должны соответствовать Правилам землепользования и застройки, а в границах Достопримечательного места – Требованиям.

В сфере пешеходно-транспортной инфраструктуры Документация обеспечивает реализацию Генерального плана - предусматривает установление красных линий объектов улично-дорожной сети в соответствии с категорией соответствующего объекта по Генеральному плану.

Проектом предусматривается изменение красной линии по улице Маяковского, установление новых красных линий по переулку Белинского. В проекте внесения изменений в ППТ приводятся координаты красных линий в системе координат МСК-37 (зона 2).

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	304367,37	2214985,12
2	304519,47	2215127,12
3	304420,23	2215234,04
4	304405,42	2215223,12
5	304368,13	2215192,17
6	304345,73	2215187,90
7	304340,41	2215184,89
8	304284,64	2215147,05
9	304254,89	2215122,91
1	304364,41	2214985,08
10	304410,00	2215245,07
11	304395,85	2215234,64
12	304358,56	2215203,69
13	304336,16	2215199,42
14	304330,84	2215196,41
15	304275,07	2215158,57
16	304244,80	2215135,07
17	304182,85	2215209,71
18	304172,31	2215235,65
19	304367,22	2215291,16

В случае принятия решения о проведении реконструкции, ремонтных работ существующих улиц и проездов, зону планируемого размещения таких объектов (транспортной инфраструктуры) принять по границам территории общего пользования улично-дорожной сети.

В границах планируемой территории все объекты обеспечены коммунальной инфраструктурой: системами электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития

социальной инфраструктуры, в границах планируемой территории отсутствуют.

Таким образом, учитывая то, что на территории проектирования не планируется развитие жилищного строительства, а соответственно число жителей не изменяется, не требуется размещение дополнительных элементов благоустройства, транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости:

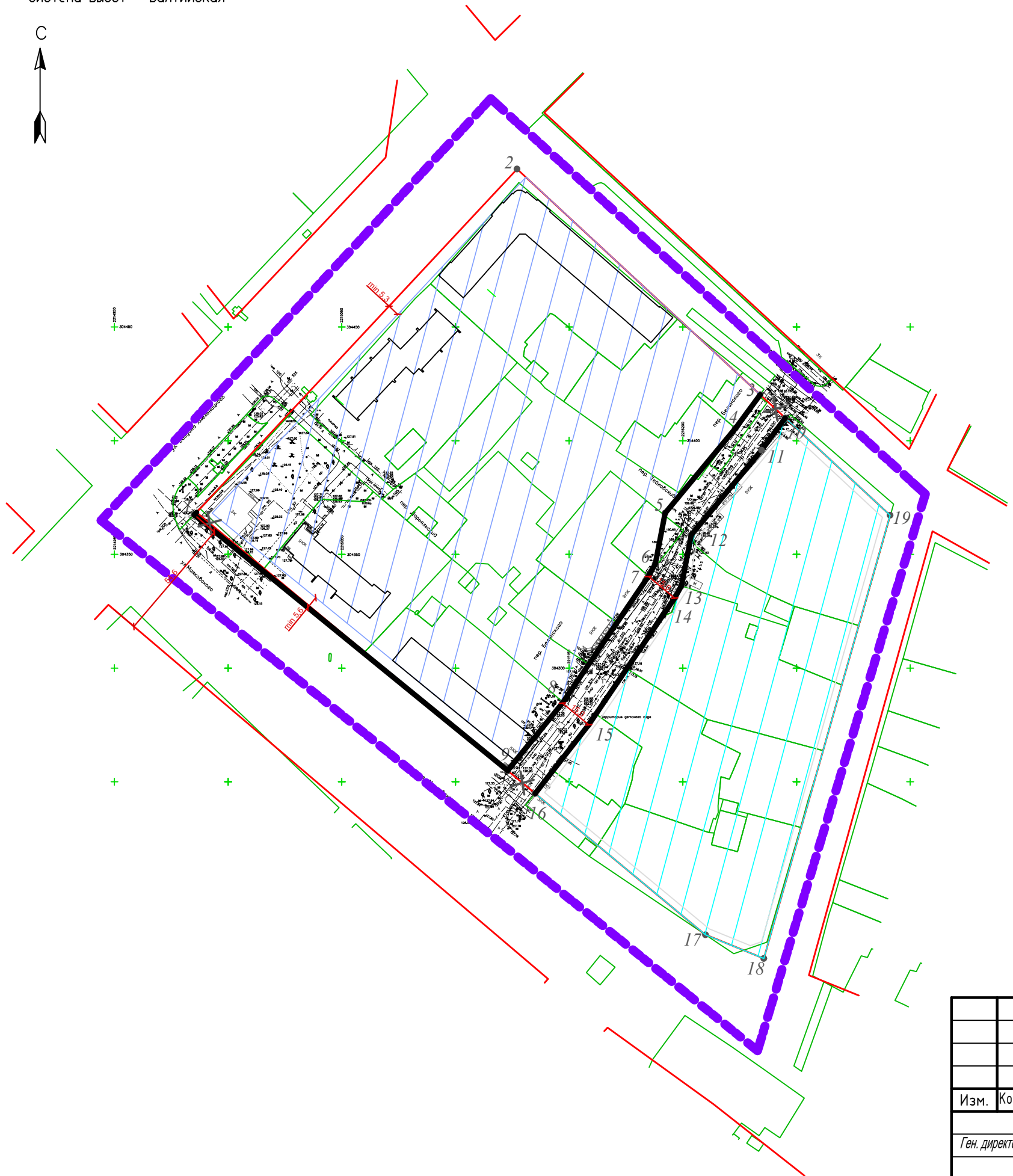
<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	304364,94	2214944,12
2	304550,44	2215115,50
3	304376,52	2215306,65
4	304131,71	2215232,87
1	304364,94	2214944,12

Система координат - местная г. Иваново
Система высот - Балтийская



Условные обозначения:

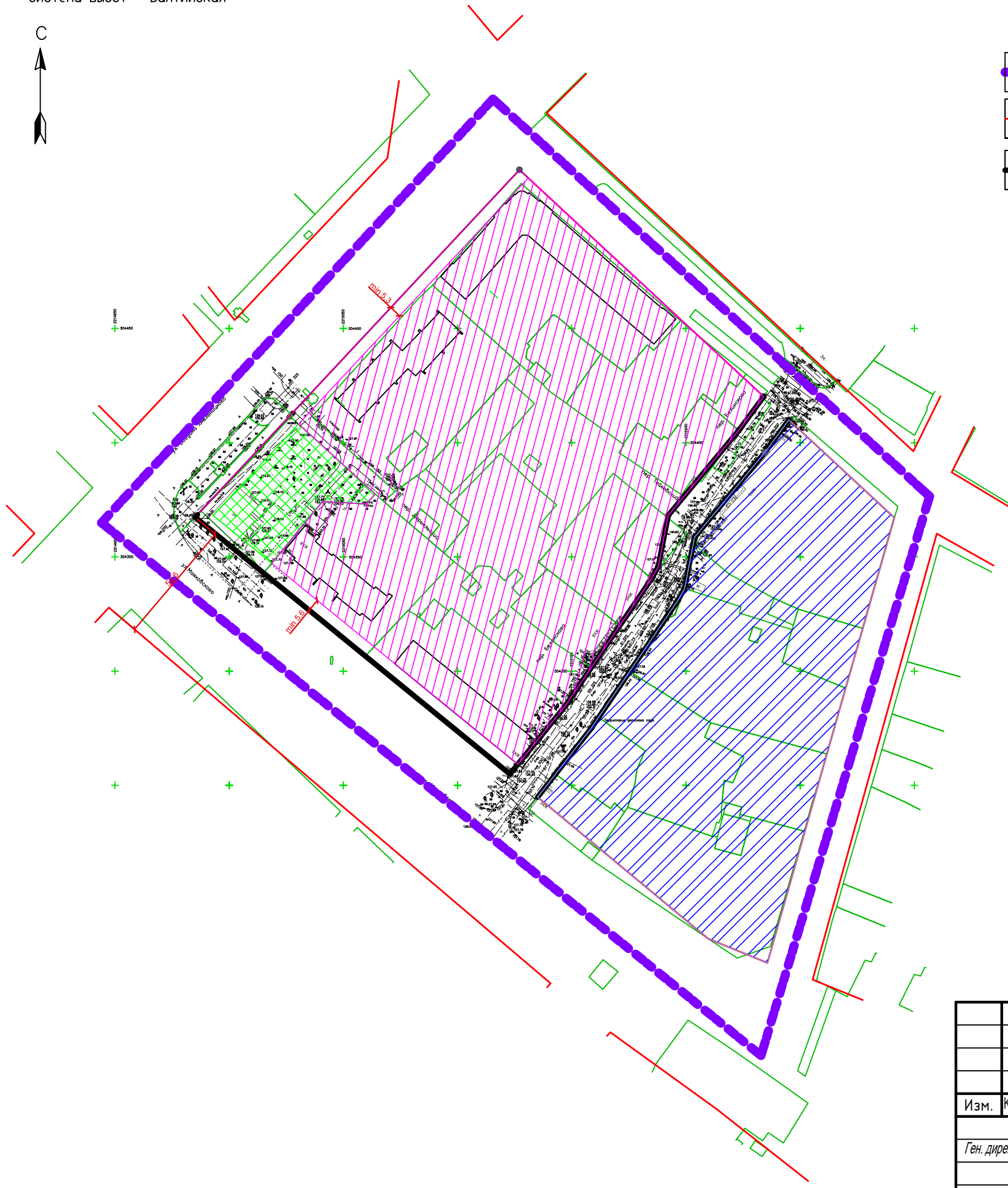
- граница проекта планировки территории
- существующие красные линии
- отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- поворотные точки красных линий
- элемент планировочной структуры - Квартал жилой застройки 1
- элемент планировочной структуры - Квартал жилой застройки 2



Согласовано					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						Заказчик: ООО ТПГК "Северо-Запад"			
						16/П-2026			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект внесения изменений в документацию по планировке (проект планировки территории) территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, Маяковского, Станко, Багаева, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 12.04.2017 № 504	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор		Косорукова Ю.А		04.2026			ППТ	1	1
Разработал		Гундина Е.С.		04.2026			 ООО "ПНБ "ТОЧКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ"		
						Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, элементы планировочной структуры Масштаб 1:2000			

Система координат – местная г. Иваново
Система высот – Балтийская



Условные обозначения:

- граница проекта планировки территории
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- зона 1 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- зона 2 - зона сложившейся застройки, с возможностью точечных изменений в соответствии с ПЗЗ;
- зона 3 - зона сложившейся застройки, с возможностью точечных изменений в соответствии совокупности градостроительных норм, Требований к регламенту достопримечательного места и ПЗЗ, в части не противоречащей Требованиям
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Примечание:

1. При размещении объектов капитального строительства в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ЗПРОКС) в обязательном порядке соблюдать требования Правил землепользования и застройки города Иванова (далее – ПЗЗ) в части минимальных отступов границ земельных участков до объектов капитального строительства, а так же требования технического регламента о безопасности зданий и сооружений (федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ), технического регламента о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ), иных нормативно-правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства.

Минимальный размер отступа от красных линий до ЗПРОКС указан на чертеже планировки территории. В случае его отсутствия минимальный размер отступа от красных линий до ЗПРОКС принимать в соответствии с ПЗЗ. При этом по переулку Белинского по четной стороне (в поворотных точках красных линий 3-9) расстояние от красных линий до ЗПРОКС не устанавливается.

2. В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выделенных на чертеже планировки территории, могут размещаться объекты инженерной инфраструктуры в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами и объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные проезды, велодорожки, тротуары, стоянки и тп.).

Согласовано					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						Заказчик: ООО ТПГК "Северо-Запад"			
						16/П-2026			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект внесения изменений в документацию по планировке (проект планировки территории) территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, Маяковского, Станко, Багаева, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 12.04.2017 № 504	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор		Косорукова Ю.А			04.2026		ППТ	2	2
Разработал		Гундина Е.С.			04.2026	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства Масштаб 1:2000	 ООО "ПНБ "ТОЧКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ"		