

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществляется с целью установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее в проекте – Правила землепользования и застройки) на основании Проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 (далее в проекте – проект красных линий), а так же на основании проектов планировки территории города Иванова, утвержденных Постановлением Администрации города Иванова от 07.09.2021 №1039 и Постановлением Администрации города Иванова от 21.05.2019 №708.

Земельные участки в границах планируемой территории освоены и используются не в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 (далее в проекте – территориальная зона Ж-3). Территория расположена в центральной части города, на пересечении магистральных улиц общегородского и районного значения – ул. Суворова и ул. Пролетарская. Данная территория обладает огромным потенциалом для формирования на ней квартала многоэтажной жилой застройки. Настоящим проектом планировки территории предлагается в границах планируемой территории размещение новых объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения.

При планировании размещения объектов капитального строительства, их вид разрешенного использования должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка и одновременно входить в число основных либо условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом в правилах землепользования и застройки в территориальной зоне Ж-3.

Основными объектами капитального строительства на планируемой территории будут многоквартирные жилые дома, общая площадь квартир в

						<i>1-10-2021-ППТ</i>		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
<i>Разраб</i>		<i>Яшанина</i>				<i>Станд</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						<i>П</i>	<i>1</i>	
						<i>Основная (утверждаемая) часть</i>		
						<i>ИП Яшанин С.Л.</i>		

которых составит не более 42 000 м². Обозначенный объем жилья необходимо равномерно размещать на территории квартала.

В границах планируемой территории предусматривается размещение объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Перечень основных объектов капитального строительства

Наименование	Характеристика	Этажность
Многоквартирные жилые дома	Общ. пл. квартир 37700...42000м ²	5 ... 15 эт.*
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 80...100 мест	2...3 эт.
Помещения спортивного назначения**	Общ. площадь 200...400 м ²	Отдельно стоящие и пристроенные к МКД - 2...3 эт. Встроенные - 1...2 этажи МКД
Помещения медицинского назначения**	Число посещений в смену: мин. 60	
Объекты обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	Общ. площадь 900...1800 м ²	

* При выборе этажности многоквартирных жилых домов требуется выполнить обязательное условие размещения высотной доминанты (наиболее высокого объекта) на пересечении улиц Суворова и Колотилова.

** При наличии инвестиционной привлекательности и спроса в случае размещения коммерческих объектов.

Объектами транспортной инфраструктуры территория в границах проектирования, а так же смежные с ней территории, обеспечены не в полной мере. Для полноценного обеспечения территории объектами транспортной инфраструктуры необходимо:

- провести ремонтные работы существующей улицы Колотилова с обязательным устройством тротуаров;
- провести реконструкцию улиц Пролетарской и 10 Августа с целью приведения их параметров до нормативно установленных для магистральной улицы районного значения и улицы в жилой застройке соответственно;
- обеспечить строительство внутриквартальных проездов для организации подъездов к каждому из зданий.

Для обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры:

- детского сада на 80...100 мест (в отдельно стоящем здании);

- помещений спортивного назначения (спортивный клуб, спортивный зал, зал для занятия физкультурой и т.п.) общей площадью не менее 120 м² (возможно размещение как самостоятельного объекта, так и во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов);

- помещений медицинского назначения (амбулаторно-поликлиническое учреждение, медицинский центр без стационара, центр здоровья, частная медицинская клиника и т.п.) не менее 60 посещений в смену (возможно размещение как самостоятельного объекта, так и во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов).

Для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения в границах планируемой территории необходимо размещение объектов коммунальной инфраструктуры: систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Техническая возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства имеется.

1. Электроснабжение. Для подключения планируемых объектов капитального строительства в границах квартала необходимо строительство 1 ... 2 (в зависимости от места размещения) трансформаторных подстанций общей мощностью 1600 кВт. Подключение подстанций осуществить от РП 38, расположенной по адресу ул. Сакко д.52, соор.1.

2. Водоснабжение, водоотведение. Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям водоснабжения и водоотведения осуществить в существующие сети водопровода по ул. Суворова и ул. Пролетарской диаметром 150мм, и сети канализации по ул. Суворова диаметром 300мм и по ул. Колотилова диаметром 500мм.

3. Теплоснабжение. Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям теплоснабжения осуществить в существующую теплотрассу диаметром 500мм, проложенную по территории квартала.

4. При необходимости обеспечения планируемых объектов капитального строительства системами газоснабжения, такая возможность также имеется. По периметру квартала вдоль всех улиц (Суворова, Пролетарской, Колотилова, 10 Августа) имеются существующие сети газоснабжения.

При проектировании планируемых объектов капитального строительства необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3. Принятые в проекте планировки территории объемно-планировочные решения позволяют при подготовке проектной документации в отношении каждого из объектов соблюдать требования градостроительного регламента.

При размещении объектов вдоль красных линий улиц следует

									Лист
1-10-2021-ППТ.ОЧ									
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				

руководствоваться следующим условием:

-отступ от красных линий улиц принимать в соответствии с чертежом планировки территории, соблюдая условие формирования единой линии застройки. Первый объект, который будет размещен вдоль улиц (получено разрешение на строительство либо свидетельство о согласовании АГО, будет определять соответствующую линию застройки). При размещении объектов по ул. Суворова и ул. 10 Августа допускается учитывать существующие объекты, расположенные вдоль них за границами проекта планировки.

Для достижения предложенных характеристик развития территории и реализации предусмотренных настоящим проектом мероприятий необходимо:

1. В Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план) внести изменения:

Детский сад на 80...100 мест включить в число планируемых объектов местного значения на карте планируемого размещения объектов местного значения.

Кроме того, в случае начала строительства объектов жилого назначения в границах планируемой территории, а так же наличия бюджетного финансирования, данный объект должен быть включен в программу комплексного развития социальной инфраструктуры города Иванова.

2. В случае если здания спортивного и медицинского назначения будут реализовываться за счет средств бюджетов, то их как объекты местного и регионального значения необходимо включить в число планируемых объектов местного значения и регионального значения в Генеральном плане и Схеме территориального планирования Ивановской области соответственно.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Для реализации предложенных планировочных решений с целью комплексного подхода к образованию земельных участков для размещения объектов капитального строительства необходима подготовка проекта межевания территории. Без подготовки проекта межевания возможно проектирование и строительство объектов обслуживания в границах земельных участков, виды разрешенного использования которых соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-3. При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории предлагается следующая очередность освоения территории:

1 этап – строительство многоквартирных жилых домов вдоль улицы Суворова со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры;

2 этап – строительство объекта спортивного назначения и детского

						1-10-2021-ППТ.ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

дошкольного учреждения со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры;

3 этап – строительство многоквартирных жилых домов вдоль улиц Колотилова, Пролетарской, 10 Августа со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры;

4 этап – строительство здания медицинского назначения и объектов транспортной инфраструктуры: улицы 10 Августа, Колотилова, Пролетарская.

Реализация 2 – 4 этапов возможна в любой последовательности.

						<i>1-10-2021-ППТ.ОЧ</i>	<i>Л и с т</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		