Пояснительная записка

Ведение

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработано на основании постановления Администрации города Иванова от 28.09.2018 № 1207 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей Павла Большевикова, набережной реки Уводь, границами кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010433, 37:24:010443 и границами земельных участков по улице Куконковых, дом 141 с кадастровыми номерами 37:24:010450:805, 37:24:010450:659, утвержденную постановлением от 29.08.2017 № 1187».

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) выполнена в соответствии с заданием на подготовку проекта внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей Павла Большевикова, набережной реки Уводь, границами кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010433, 37:24:010443 и границами земельных участков по улице Куконковых, дом 141 с кадастровыми номерами 37:24:010450:805, 37:24:010450:659, разработанным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова 30.10.2018. Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, на основании инженерных изысканий, подготовленных ООО «Геомир» в 2017 году.

Целями подготовки проекта планировки территории являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- изменение, отмена красных линий.

Задачами подготовки проекта внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей Павла Большевикова, набережной реки Уводь, границами кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010433, 37:24:010443 и границами земельных участков по улице Куконковых, дом 141 с кадастровыми номерами 37:24:010450:805, 37:24:010450:659, утвержденную постановлением от 29.08.2017 № 1187, являются:

- установление границ зоны размещения физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и катком в г. Иваново;
- сохранение существующей застройки индивидуальными жилыми домами по улицам 1-й, 2-й, 3-й Камвольным и обеспечение ее объектами социального, бытового, культурного обслуживания;
- изменение границ зон размещения проектируемых улиц № 2, № 3 и № 4.

I. Анализ современного состояния территории.

На планируемой территории располагаются земельные участки индивидуальных жилых домов, земельные участки садоводческих некоммерческих объединений и инженерных сетей, основная часть планируемой территории не освоена.

1. Нормативно-правовые ограничения развития территории.

Проектируемая территория включает в себя, как земли, государственная собственность на которые не разграничена, так и оформленные земельные участки.

На планируемой территории имеются следующие земельные участки:

В кадастровом квартале 37:24:010444 все земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет. Назначение участков – коммунальное обслуживание, для многоэтажной застройки, для садоводства и огородничества. В настоящий момент на территории ведется строительство многоэтажного жилого дома территория садоводства заброшена.

В кадастровом квартале 37:24:010445 основная часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы территории ориентировочная площадь которой составляет 5 м^2.

Назначение участков – общественное питание, гостиничное обслуживание, коммунальное обслуживание, для многоэтажной застройки, дошкольное, начальное и среднее общее образование, для садоводства и огородничества. В настоящий момент земельные участки не освоены, территория садоводства заброшена.

В кадастровом квартале 37:24:010446 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на территории, ориентировочная площадь которой составляет 2,05 га.

Назначение участков – для индивидуальной жилой застройки.

Квартал застроен полностью 1-2 этажными одноквартирными жилыми домами. Не все земельные участки оформлены. Практически все дома используются для постоянного проживания.

В кадастровом квартале 37:24:010447 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на территории, ориентировочная площадь которой составляет 1,9 га.

Назначение участков – для индивидуальной жилой застройки.

Квартал застроен полностью 1-2 этажными одноквартирными жилыми домами. Не все земельные участки оформлены. Практически все дома используются для постоянного проживания.

В кадастровом квартале 37:24:010448 расположен земельный участок, назначение которого – для садоводства.

Земельный участок заброшен, в настоящий момент ведется работа по его разделу и приведению видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствие с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ города Иванова).

В кадастровом квартале 37:24:010450 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на планируемой территории, ориентировочная площадь которой составляет 44,7 га.

37:24:010450:5, площадь 1140 м^2, разрешенное использование – «насосная станция 1 подъема». По факту здание полностью разрушено, необходимости в его использовании нет.

37:24:010450:12, площадь 4499 м^2, «Ивановская-10». На участке расположена подстанция 110/6 кВ.

37:24:010450:13, площадь 24 м^2, кирпичный гараж.

37:24:010450:17, площадь 210 м^2, индивидуальные гаражи.

37:24:010450:18, площадь 837 м^2, индивидуальные гаражи.

37:24:010450:19, площадь 337 м^2, индивидуальные гаражи.

37:24:010450:22, площадь 1 685 м^2, кооперативные гаражи.

37:24:010450:45, площадь 3653 м^2, для склада. Используется как склад продовольственных товаров.

37:24:010450:46, площадь 33 м^2, опора ЛЭП.

37:24:010450:47, площадь 34 м^2, опора ЛЭП.

37:24:010450:48, площадь 89 м^2, опора ЛЭП.

37:24:010450:49, площадь 34 м^2, опора ЛЭП.

37:24:010450:50, площадь 32 м^2, опора ЛЭП.

37:24:010450:74, площадь 180 м^2, для коммерческого узла учета природного газа.

37:24:010450:104, площадь 1 м^2, для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.

37:24:010450:105, площадь 1 м^2, для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.

37:24:010450:106, площадь 1 м^2, для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.

37:24:010450:107, площадь 25 м^2, для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.

37:24:010450:108, площадь 4 м^2, для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.

37:24:010450:111, площадь 3 639 м^2, для строительства общественного здания административного назначения. В настоящий момент участок не застроен.

37:24:010450:113, площадь 12000 м^2, для строительства гостинично-спортивно-развлекательного центра с кафе-закусочной. В настоящий момент на участке построено одноэтажное нежилое здание площадью застройки 42,5 м^2.

37:24:010450:123, площадь 88 м^2, для размещения объектов энергетики.

37:24:010450:472, площадь 582 м^2, для размещения объектов энергетики.

37:24:010450:776, площадь 1 740 м^2, для строительства общественного здания административного назначения. В настоящий момент участок не застроен.

В кадастровом квартале 37:24:010457 все участки поставлены на государственный кадастровый учет.

Назначение участков – для садоводства. В настоящий момент территория используется по назначению.

Таким образом, имеем значительное количество собственников земельных участков и объектов недвижимости на проектируемой территории, что, несомненно, для развития территории является ограничивающим фактором. Земли, государственная собственность на которые не разграничена, находятся по большей части в территориальных зонах рекреационного назначения, в охранных зонах инженерных сетей, в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки Уводь, в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий, в неблагоприятной для строительства зоне оврага и поэтому в целом имеют относительно невысокий коммерческий потенциал.

Для образования земельных участков с целью строительства многоэтажных жилых домов и объектов обслуживания, необходимо:

- застройщикам (инвесторам) выкупить земельные участки у их правообладателей;
- в соответствии с устанавливаемыми проектом планировки красными линиями, образовать новые земельные участки путем их объединения, раздела, перераспределения или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- изменить вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории.

2. Градостроительный потенциал территории.

В соответствии с ПЗЗ города Иванова, большая часть планируемой территории относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 (далее – Ж-3) и зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее – О-1). Эти зоны обладают высоким потенциалом для развития. Однако, учитывая, что земельные участки по улицам 1-й, 2-й, 3-й Камвольным полностью застроены 1-2 этажными одноквартирными жилыми домами, используемыми для постоянного проживания, целесообразно сохранение существующей застройки. На остальной территории зон Ж-3 и О-1 требуется полностью новая застройка, инженерное обеспечение, улично-дорожная сеть и т.д.

В территориальной зоне О-1, расположенной вдоль улицы Павла Большевикова, есть факторы, ограничивающие возможные объемы строительства, а именно – большое количество магистральных инженерных коммуникаций (ЛЭП 35 и 110 кВ, газопроводы среднего давления, канализационный коллектор и т.д.), ж.д. пути, проложенные прямо по этой зоне. Поэтому площадь зон возможного размещения объектов капитального строительства существенно меньше, чем площадь территориальной зоны О-1, установленной в ПЗЗ города Иванова.

3. Инженерная инфраструктура

На проектируемой территории имеются объекты инженерной инфраструктуры городского значения: подстанция 110 кВ «Ивановская-10», водопровод диаметром 400 мм, коллектор хозяйственно-бытовой канализации диаметром 1600 мм и газопровод среднего давления диаметром 400 мм. Техническая возможность присоединения к данным сетям подтверждена соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Проектом предусматривается их использование, соответственно, для энергоснабжения, газоснабжения водоснабжения и водоотведения. Существующие распределительные сети водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, обслуживающие существующую застройку индивидуальными жилыми домами сохраняются. Таким образом, обеспеченность магистральной инженерной инфраструктурой высокая.

4. Транспортная инфраструктура

Непосредственно на проектируемой территории улично-дорожная сеть развита крайне слабо (улицы 1-я, 2-я, 3-я Камвольные являются грунтовыми), это отрицательный фактор для развития территории. Но близость к улице Куконковых, а также прямой доступ территории к улице Павла Большевикова является положительным фактором. При условии строительства на проектируемой территории только улиц местного значения, транспортная доступность для жителей будет ограничена. При строительстве улицы Соликамской, предусмотренной Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее Генеральный план города Иванова), транспортная доступность территории существенно возрастет и станет достаточной для жителей проектируемой застройки, для посетителей объектов общественного назначения и рекреационных зон.

5. Современное состояние объектов недвижимости

На территории находится относительно небольшое количество зданий и сооружений. Застройка преимущественно 1-этажная. Жилой фонд представлен 1-2-этажными домами, из них нового строительства (менее 10 лет с момента ввода в эксплуатацию) всего несколько объектов. Имеются комплексы боксовых гаражей, склад, подстанция – все объекты постройки до 90-х годов прошлого века.

6. Рекреационный потенциал территории

У проектируемой территории имеется высокий рекреационный потенциал, это обеспечивается близостью к реке Уводь, интересным рельефом местности. Данная территория пользуется популярностью у жителей города для отдыха, купания и рыбной ловли. Одной

из задач проекта планировки является улучшение условий отдыха населения на берегу реки Уводь, сделав эту зону благоустроенной, безопасной и более доступной для жителей.

7. Экологические ограничения

Проектируемая территория расположена в экологически благополучном районе. Действующие производства и объекты, расположенные поблизости, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 имеют 5 класс опасности с шириной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) до 50 м. Камвольный комбинат не функционирует и на нем не планируется возобновление деятельности. СЗЗ от ОАО «ДСК» частично затрагивает только общественную зону.

Ж.д. пути на проектируемой территории не относятся к общей сети, обслуживают только ОАО «ДСК», рассчитаны на скорость движения до 25 км/час. Санитарный разрыв от них принимается только по расчету, который может быть от 10 до 20 м (согласно расчетов объектов-аналогов).

Существующие магистральные улицы (улица Куконковых, улица Павла Большевикова) находятся на расстоянии более 400 м от планируемой жилой застройки, а проектируемая улица Соликамская находится на расстоянии более 50 м.

8. Ограничения, связанные с охраной объектов культурного наследия

На планируемой территории в настоящий момент объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют. Территория находится вне охранных зон объектов культурного наследия, зон охраняемого ландшафта и т.д. Ограничения могут возникнуть только если в процессе строительства будут выявлены объекты культурного наследия. Для вновь выявленных объектов следует соблюдать требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

II. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В жилом микрорайоне планируются к размещению:
- сохраняемая застройка индивидуальными жилыми домами;
- многоквартирные жилые дома этажностью 17-18;
- дошкольное образовательное учреждение на 240 мест;
- средняя общеобразовательная школа на 550 мест;
- встроенные в 1 этажи объекты социального, бытового и культурного обслуживания;
- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и катком;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

В квартале 1 многофункциональной общественной застройки планируются к размещению:
- медицинское учреждение (поликлиника, аптека);
- многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/мест;
- сохраняемая подстанция 110/6 «Ивановская-10»;
- сохраняемый склад продовольственных товаров;
- сохраняемый ГСК «Камвольщик»;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры,
-площадка для выгула собак.

В квартале 2 многофункциональной общественной застройки планируются к размещению:

- централизованные очистные сооружения поверхностного стока;
- объекты общественно-делового назначения;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

На территориях общего пользования – многофункциональный парк, и набережная планируются к размещению объекты согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – МНГП) и ПЗЗ города Иванова с видами разрешенного использования предусмотренных 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.

Конкретный перечень объектов, площади выделяемых земельных участков, следует определить отдельным проектом.

III. Обоснования соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативным требованиям.

Жилой микрорайон предназначен для размещения жилой застройки и необходимых для ее функционирования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Проектом планировки территории предусматривается жилищное строительство в размере 64650 м^2 общей площади квартир и сохранение застройки индивидуальными жилыми домами. При таком жилищном фонде, население на расчетный срок составит 183 чел., проживающих в индивидуальных жилых домах на территории сохраняемой застройки, и 64650/30=2155 чел., проживающих в многоквартирных жилых домах, где 30 – расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений согласно МНГП.

Баланс территории микрорайона приведен в таблице 1.

Таблица 1

№ 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	Участки школ	га	-	-	3,34	14,3
3	Участки 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 7.1 7.2	Территории общего пользования Участки зеленых насаждений Улицы, проезды	га	 5,7 2,0	 23,1 8,4	 3,4 2,33	 14,6 9,2
8	Прочие территории	га	9,06	38	-	-

Плотность населения жилого микрорайона – 100 чел./га, что соответствует МНГП. Данная плотность выше показателей минимальной расчетной плотности населения жилого микрорайона, приведенных в таблице 8.2.7 МНГП, и не превышает максимальный показатель расчетной плотности населения территории микрорайона на расчетный срок в 244 чел./га при средней расчетной жилищной обеспеченности 30 м^2/чел (п.8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно 106634,5/0,75=79975,9 м^2. Нежилые здания (школа, детсады, ФОК) имеют ориентировочную площадь по наружным стенам 4087,40*4+1413,27*3+6394,5*2=31965,14 м^2. Коэффициент плотности застройки микрорайона составляет (79975,9+31965,14)/233150,34=0,48, где 233150,34 – площадь жилого микрорайона. Плотность застройки соответствует МНГП.

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоэтажных жилых домов (17-18 этажей) должен составлять не менее 64650*0,53=34264,5 м^2, проектом предусмотрено 34226 м^2, что соответствует МНГП.

Таблица №2.

Расчет объектов общественного назначения жилого микрорайона
(население 3071 чел.)

предприятия и учреждения обслуживания	**ед. изм**	**Норма на 1000 жителей**	**нормативная потребность**	**Возможности существующих объектов**	**проектируемые объекты**
1	**2**	**3**	**5**	**6**	**7**
Учреждения образования:					
Дошкольное учреждение	мест	62	145	-	240
Общеобразовательная школа	мест	91	216	-	550
Внешкольные учреждения	мест	9,1	22	-	в составе школы
Учреждения культуры и искусства:					
Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м^2 общ. пл.	50-60	117-141	-	160
Библиотека	объект	1 на 10 тыс. чел	0,23	-	в составе школы
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения					
Аптеки	объект	1 на 20 тыс. чел	0,11	-	1
Поликлиника для взрослых и детей	посещений в смену	18,15	43	-	700
Полустационар	коек	1,42	4	-	-

Станция скорой помощи	1 автомоб.	0,1	0,23		-
Физкультурно-спортивные сооружения					
Территория плоскостных спортивных сооружений	$м^2$	1949,4	4557,69	-	11700
Спортивные залы общего пользования	$м^2$ площади зала	60-80	140-187	-	ФОК с бассейном и катком площадью 6561 $м^2$
Спортивные залы специализированные	$м^2$ площади зала	190-220	444-514	-	
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв. м. общ. площади	70-80	164-187	-	
Бассейн	$м^2$ зеркала	20-25	47-58	-	
Предприятия торговли и общественного питания					
Магазины продовольственных товаров	кв. м. торг. пл.	415(70)	970 (из них 164 прибл. обслуж.)	-	В объектах делового управления и торговли, в ТРЦ «Евроленд» (300 $м^2$ вст. помещ.)
Магазины непродовольственных товаров	---"---	995(30)	2326 (из них 70 прибл. обслуж.)	-	В объектах делового управления и торговли, в ТРЦ «Евроленд» (200 $м^2$ вст. помещ.)
Предприятия общественного питания	пос. мест	40 (8)	94 (из них 19 прибл. обслуж.)	-	В объектах общественного питания, гостиничного обслуживания, спорта, развлечения, в ТРЦ «Евроленд» (100 $м^2$ вст. помещ.)
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания					
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9(2)	21 (из них 5 прибл. обслуж.)	-	100 $м^2$ вст. помещ. встр. помещ.
Химчистка	кг /смену	11,4 (4)	27 (из них 9 прибл. обслуж.)	-	В ТРЦ «Евролэнд»
Прачечная	кг/ смену	120 (10)	281 (из них 23 прибл. Обслуж.)	-	В ТРЦ Евролэнд
Банно-оздоровительный комплекс, сауна	1 помыв. Место	5	12	-	20 ФОК с бассейном и катком
Отделение банка	кв. м. общей пл.	20	47		120 встр. помещ.
Отделение почтовой связи	объект	1 на 9-25 тыс.жит	0,25-0,09	-	1 встр. помещ.

Объекты образования. Вместимость общеобразовательной школы принята с учетом обслуживания перспективной застройки за пределами территории проектирования. Площадь участка школы должна быть не менее 550х60=3,3 га, проектом предусмотрена площадь 3,3 га. Расстояния от жилых домов до территорий школы составляет не более 500 м.

Проектом предусматривается 1 детский сад на 240 мест. Площадь участка детсада должна быть не менее 240х35=8200 м^2, проектом предусмотрена площадь 8232 м^2. Обеспеченность проектируемой территории объектами образования, площадь участков этих объектов и уровень доступности соответствуют МНГП.

Объекты физической культуры и массового спорта. Обеспеченность плоскостными спортивными сооружениями достигается за счет стадиона и площадок на территории школы (площадь спортивных сооружений школы составляет 7000 м^2 – принята по объекту-аналогу), а также за счет площадок на территории проектируемого многофункционального парка (площадь спортивных сооружений не менее 10% от площади парка, которая составляет 5000 м^2). Общая площадь проектируемых объектов – не менее 5986,6 м^2, что соответствует МНГП.

ФОК с бассейном и катком общей площадью 6561 м^2, расположенный на территории жилого микрорайона, полностью обеспечивает потребность в спортзалах и помещениях.

Объекты здравоохранения. Проектом предусматривается медицинская клиника на 700 посещений в смену на отдельном земельном участке и аптека во встроенном нежилом помещении одного из жилых домов. Стационары, полустационары – в районных или общегородских объектах здравоохранения.

Озеленение. Минимальная обеспеченность территории микрорайона озелененными территориями должна составлять 2338х6=14028 м^2, из них не менее 2338х2=4676 м^2 на территории домов. Проектом предусматривается 29888 м^2 озелененных территорий в жилом микрорайоне без учета озеленения детских садов, школ и дворового озеленения. Обеспеченность внутриквартальным озеленением соответствует МНГП.

Квартал 1 многофункциональной общественной застройки предназначен для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (расположен в территориальных зонах размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2; объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, О-3; коммунально-складской П-2).

На территории квартала помимо сохраняемых объектов, предусматриваются размещение медучреждения, многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест и площадки для выгула собак. Большая часть территории квартала имеет ограничения по использованию (СЗЗ от склада и от ТРЦ «Евролэнд», охранные зоны подстанции и ЛЭП 110 кВ, высоковольтные кабели, канализационный коллектор и т.д.), поэтому в данном квартале новое строительство предусматривается в небольшом объеме.

Зона размещения медучреждения, где предусматривается строительство поликлиники на 700 посещений в смену, имеет площадь 7638 м^2.

Зона размещения многоэтажного гаража-стоянки имеет площадь 4202 м^2, что достаточно для размещения здания площадью застройки 2500 м^2 (коэффициент застройки 0,7). В 5-этажном исполнении площадь здания составит 12500 м^2 по наружным стенам, общая площадь здания составит 10500 м^2. В данном здании 9000 м^2 площади займет автостоянка, на оставшейся площади (на 1 этаже) предусматривается размещение помещений по обслуживанию автомобилей – автомойка, автосервисы, административные помещения и т.д.

Зона размещения площадки для выгула собак должна составлять 2338х0,3=701,4 м^2, проектом предусматривается площадка площадью 1030 м^2, расположенная на расстоянии более 40 м от окон жилых и общественных зданий.

Квартал 2 многофункциональной общественной застройки предназначен для размещения объектов коммунального назначения и объектов, виды разрешенного использования земельных участков которых предусмотрены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (расположен в территориальных

зонах делового, общественного и коммерческого назначения О-1, городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2).

На территории квартала предусматриваются 3 зоны размещения объектов, виды разрешенного использования земельных участков которых предусмотрены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1. В зоне площадью 11912 м^2 предусматривается строительство объектов общественного питания, гостиничного обслуживания, спорта, развлечения, общая площадь зданий не более 11400 м^2. В зоне площадью 5453 м^2 предусматривается строительство объектов делового управления и торговли общей площадью 4700 м^2. В зоне площадью 5453 м^2 предусматривается строительство объекта делового управления общей площадью 6000 м^2.

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 СЗЗ, очистные сооружения предусматриваются закрытыми. Территория очистных сооружений имеет площадь 14100 м^2.

В квартале сохраняется зона размещения боксовых гаражей вместимостью 85 м/мест площадью 0,79 га.

Многофункциональные парки (расположены в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2). В парках следует размещать объекты согласно МНГП и ПЗЗ города Иванова, конкретный перечень объектов капитального строительства, площади выделяемых земельных участков, следует определить отдельным проектом.

Проектом планировки предлагаются к размещению многофункциональный парк и парковая зона с благоустройством набережной для массового отдыха населения, в которой могут размещаться: спортивный парк, развлекательный парк, многофункциональный парк.

таблица №3. Баланс территории парков

Наименование парка	Нормативный параметр	нормативная площадь	проектируемая площадь, га
1	2	3	4
Спортивный парк	Площадь парка	не менее 10 га	4,865 без учета акватории р.Уводь
	Дорожно-тропиночная сеть	не менее 10%	11%, 0,5 га
	Участки сооружений и застройки	не более 20%	20%, 0,97 га
	Территория зеленых насаждений и водоемов	не менее 65%	69%, 3,83га
Развлекательный парк	Площадь парка	не менее 5 га	5,84
	Дорожно-тропиночная сеть	не более 10%	10%, 0,58 га
	Участки сооружений и застройки	не более 30%	25%, 1,46 га
	Территория зеленых насаждений и водоемов	не менее 50%	65%, 3,8 га
Многофункциональный парк	Площадь парка	не менее 15 га	7,86
	Дорожно-тропиночная сеть	не более 10%	10%, 0,79 га
	Участки сооружений и застройки	не более 10%	10%, 0,79 га
	Территория зеленых насаждений и водоемов	не менее 70%	80%, 6,3 га

В случае принятия решения о размещении вместо многофункционального парка - парка зоологического, баланс территории принять согласно таблице 11.2.4 МНГП.

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. Ширина улиц в красных линиях составляет 20, 25, 30 м с шириной проезжей части от 7,0 до 10,5 м, ширина проездов в красных линиях составляет 9 и 10 м с шириной проезжей части 6,0 м. Проектируемые улицы выходят на существующую улицу Павла Большевикова, являющуюся магистральной улицей районного значения регулируемого движения, и улицу Куконковых через проектируемую улицу Соликамскую, являющуюся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения (отдельный проект).

Линии отступа от красных линий – линии, ограничивающие размещение зданий и сооружений с установлением расстояния от красных линий, устанавливаются с учетом ПЗЗ города Иванова, санитарно-защитных и охранных зон, сложившегося использования земельных участков и территорий.

На территории предусматривается организация движения общественного транспорта. Частично территория обслуживается существующими маршрутами по улице Павла Большевикова (троллейбус, автобус, маршрутное такси).

В соответствии с МНГП радиус пешеходной доступности до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта - от мест проживания и мест приложения труда – не более 500 м;

- от объектов массового посещения (торговых центров, гостиниц, поликлиник и др.) – не более 250 м; - в зонах массового отдыха и спорта – не более 800 м от главного входа.

Проектом планировки территории предусмотрено строительство остановочных пунктов на планируемой территории (автобус, маршрутное такси) в непосредственной близости к жилым кварталам и к парковым территориям. В соответствии с Генеральным планом города Иванова будет организовано движение общественного транспорта (городской автобус, маршрутное такси) по улице Соликамской (перспективное направление), где предусмотрено строительство остановочных пунктов.

Все эти меры обеспечивают нормативную пешеходную доступность до ближайшей остановки всех жилых, общественных зданий и зон массового отдыха.

Движение автомобильного и общественного транспорта на всех элементах улично-дорожной сети в границах планируемой территории - двустороннее.

При уровне автомобилизации 390 автомобилей на 1000 жителей, расчетное количество автотранспорта жителей многоквартирных домов составляет 840 ед.

Для постоянного хранения в границах микрорайона на отдельных участках предусмотрены открытые автостоянки и эко-парковки на 194 м/места. На территориях жилых домов (из расчета 1 м/место на 300 $м^2$ общей площади квартир) – 216 м/мест. За пределами жилого микрорайона на расстоянии не боле 800 м предусматриваются: боксовые гаражи – 130 м/мест, многоярусный гараж-стоянка – 300 м/мест. Всего предусматривается 850 м/мест для постоянного хранения автомобилей, что выше нормативного показателя.

Для временного хранения в границах микрорайона на отдельных участках предусмотрено 211 м/мест открытых автостоянок (из расчета не менее 98 м/мест на 1000 чел.) из них 130 м/мест на земельных участках жилых домов. Остальные места предусмотрены на прилегающих улицах и за границами жилого микрорайона.

Всего предусматривается 588 м/мест для временного хранения автомобилей из расчета 273 м/места на 1000 чел.

На территории индивидуальной жилой застройки размещение автостоянок обеспечивается в пределах земельных участков, отведенных под жилые дома.

Инженерная инфраструктура. Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями, является самодостаточной, т.е. точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся на планируемой территории.

Водоснабжение и водоотведение

Согласно СП 31.13330.2012 п. 5.2 расчетный расход воды в сутки наибольшего водопотребления Qсут.тах, куб.м/сут, составляет для жилой и общественной застройки:

Qсут.max = 1,2 х 859,88 = 1031,86 куб.м/сут.

Qч.мах = 1,95 х 1031,86/24 = 83,84 куб.м/ч.

Т.к. часть объектов являются объектами городского значения, принят дополнительный расход воды:

Qсут = 15л х 3000 чел. = 45,00 куб.м /сут

Qчас = 12,00 куб.м /час

ИТОГО расход холодной воды по проектируемой застройке с учетом объектов городского значения:

Qсут.тах = 1076,86 куб.м/сут.

Qч.мах = 95,84 куб.м/ч.

Количество бытовых стоков от проектируемой застройки принято равным водопотреблению. Таким образом, общий расход сточных вод составляет:

Qсут.тах = 1076,86 куб.м/сут.

Qч.мах = 95,84 куб.м/ч.

Водоснабжение обеспечивается от проходящего по территории планирования водопровода диаметром 400 (350) мм. Предусматривается прокладка кольцевого водопровода диаметром 250 мм по территории 1 и 2 очередей освоения, диаметром 150 мм по территории 3 очереди освоения, диаметром 150 мм – в общественно-деловой зоне.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в проходящий по территории канализационный коллектор. С учетом рельефа местности, отвести стоки самотеком со всей территории не представляется возможным. Предусматриваются две КНС и напорные линии до коллектора.

Газоснабжение.

Газоснабжение (для целей отопления и горячего водоснабжения) предусматривается от проходящего по территории планирования газопровода среднего давления. Предусматривается строительство пристроенных к зданиям котельных, а также одной отдельно-стоящей котельной (для отопления и ГВС школы). По расчету потребность в газе составляет Вн= 4870,2 тыс.нм^3 (6,14 тыс. т.у.т.).

Электроснабжение предусматривается от подстанции 110/6 «Ивановская-10», которая находится на планируемой территории. Предусматривается строительство двух РП и семи ТП. Схема присоединения ТП – лучевая. По расчету потребность в электроэнергии составляет 7,35 мВт.

Отвод поверхностного стока предусмотрен по закрытой системе проектируемой канализации в проектируемые централизованные очистные сооружения. Для отвода поверхностного стока с территории 1 очереди освоения предусмотрены ЛОС.

Для реализации проекта требуется вынос (перекладка) существующих сетей:

- вынос участка водопровода 2Д150 на территории 1 очереди освоения;
- вынос ВЛ-6-35-110 кВ и перекладка их кабельными линиями;
- вынос КЛ 6 кВ из зон строительства зданий и дорог.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения. Размещаемые объекты местного значения полностью обеспечивают территорию микрорайона объектами социальной инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

IV. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Проектируемая территория находится вне зон опасных геологических процессов, участки размещения зданий и сооружений располагаются вне зоны возможного подтопления. Территория с крутыми склонами (овраг) благоустраивается, мероприятия по благоустройству включают в себя частичную засыпку дна оврага при прокладке коллектора, укрепление склонов подпорными стенками и геосетками, устройство проездов, тротуаров и ливневой канализации.

Источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера вблизи планируемой территории отсутствуют. По территории проходят воздушные ЛЭП 35 и 110 кВ, поэтому должны соблюдаться правила охраны электрических сетей. Все работы в охранных зонах ЛЭП должны согласовываться в ОАО «Ивэнерго», размещение автостоянок в охранных ЛЭП зонах допустимо, но для их проектирования и строительства необходимо получить согласование ОАО «Ивэнерго» и выполнять все предусмотренные мероприятия по обеспечению безопасности на автостоянках.

В качестве первичных укрытий по гражданской обороне используются подвальные этажи всех многоквартирных домов и общественных зданий. Для оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на территории предусматриваются уличные сирены и громкоговорители, все здания должны быть обеспечены проводным радиовещанием.

Для обеспечения пожарной безопасности территории проектирования предусматривается следующее:

- на проектируемую территорию предусматриваются не менее 4-х заездов с существующей улично-дорожной сети (на 1 этапе строительства обеспечивается 2 заезда);
- ко всем зданиям обеспечен подъезд пожарной техники;
- в радиусе 5-минутной доступности находятся 2 пожарных депо (пожарная часть № 9 на пер. Чапаева, 13, и пожарная часть на ул. Любимова, 13);
- здания и сооружения должны располагаться на необходимом противопожарном расстоянии друг от друга;
- на территории предусмотрены гидранты в необходимом количестве, расположенные на кольцевых водопроводных сетях, рассчитанных на наружное пожаротушение с расходом не менее 15 л/сек.

V. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

При реализации строительства на планируемой территории возможно загрязнение атмосферы, гидросферы и литосферы.

Выброс загрязняющих веществ при эксплуатации жилой и общественной застройки происходит в результате:

- работы газовых котлов, установленных в котельных на территории застройки. Выброс загрязняющих веществ в атмосферу происходит в результате сжигания природного газа в котлах. При этом выделяются оксид углерода, диоксид азота, оксид азота, бензапирен;
- эксплуатации автомобильных стоянок. Выброс загрязняющих веществ в атмосферу происходит от работающих двигателей внутреннего сгорания (ДВС). ДВС автомобилей,

работающих на бензине и дизельном топливе, выбрасывают в атмосферный воздух в различные периоды своей работы оксид углерода, оксид азота, диоксид азота, сажи, диоксид серы, углеводороды (по бензину), углеводороды;

Загрязнение атмосферного воздуха возможно также в период проведения работ по строительству объектов. Строительные работы является временными и неизбежными. Источниками выбросов в атмосферный воздух при этом будут являться: автотранспорт при перевозке строительных конструкций, работающие строительные машины и механизмы, сварочные работы.

При эксплуатации объектов застройки будут образовываться бытовые стоки в количестве 2018 $м^3$/сут. Концентрации загрязнений в хозяйственно-бытовых стоках приняты согласно МДК 3-01.2001 «Методические рекомендации по расчёту количества и качества принимаемых сточных вод и загрязняющих веществ в системы канализации населённых пунктов» и составляют: взвешенные вещества – 110 мг/л, БПКполн. – 180 мг/л. Все бытовые стоки отводятся в городской коллектор и далее на очистные сооружения.

Поверхностные атмосферные воды собираются по лоткам проезжей части дорог в дождеприемники, из которых по закрытой системе водоотведения отводятся в городскую ливневую канализацию и далее в централизованные очистные сооружения поверхностного стока. Строительство очистных сооружений предусматривается уже на подготовительном этапе 2-й очереди освоения. Стоки с 1-й очереди освоения отводятся на проектируемые локальные очистные сооружения. Очистка стоков обеспечивается до ПДК для рыбохозяйственных водоемов. Таким образом, негативное воздействие от сточных вод при эксплуатации объектов сведено к минимуму.

Ближайшим водным объектом к месту размещения проектируемой территории является река Уводь. Согласно Водному кодексу РФ, введённому в действие с 01.01.2007, водоохранная зона реки Уводь составляет 200 м.

Река Уводь берет свое начало севернее деревни Сотницы Комсомольского района Ивановской области и впадает в реку Клязьму на территории Владимирской области в 30 км от устья.

Длина реки 185 км, площадь водосбора - 3770 $км^2$. Территория, на которой расположена река является северной частью Нерльско-Клязьменской низменности в пределах Верхне-Волжской низины.

Русло реки хорошо выраженное, умеренно извилистое, берега высотой 1-2 м, крутые, поросшие травой и кустарником.

По качеству воды река Уводь выше города Иванова характеризуется как «загрязнённая» (индекс загрязнённости воды (ИЗВ) – 2,5), в черте города также как «загрязнённая» (ИЗВ – 2,6-3,8), ниже г. Иваново, как «очень загрязненная» (ИЗВ – 7,3). В воде в повышенных концентрациях обнаруживается марганец (до 30 ПДК), молибден и ванадий (до 50 ПДК). В 2002 году в бассейн реки Уводи отведено 159,25 млн. $м^3$ сточных вод, что составляет 75 % от общего объёма сточных вод по области.

Воздействие проектируемых объектов на водный объект минимально. Реализация строительства коллекторов и очистных сооружений поверхностного стока снижает сброс неочищенных поверхностных вод в р. Уводь, что улучшит экологическую ситуацию в целом.

Подземные воды в Ивановский области, по данным Комитета Ивановской области по ООСи ПР Администрации Ивановской области, в естественных условиях характеризуются в основном отсутствием каких-либо видов загрязнения и по качеству в целом удовлетворяют требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества», за исключением часто повышенного железа (в четвертичном водоносном комплексе).

Воздействие на компоненты окружающей среды при временном хранении и утилизации отходов, образующихся при строительстве и эксплуатации объектов на проектируемой территории, сведено к минимуму.

Уменьшение и исключение отрицательных воздействий на окружающую среду при производстве строительно-монтажных работ в значительной мере зависит от соблюдения правильной технологии и культуры строительства. В целях охраны окружающей среды необходимо выполнять следующие условия:

- обязательное соблюдение границ территории, отведенной под строительство;

-слив горючесмазочных материалов в местах базирования строительной техники производить в специально отведенных и оборудованных для этих целей местах;

-установить на строительной площадке специальные контейнеры для бытовых и строительных отходов;

-отрегулировать двигатели машин и механизмов, используемых при производстве строительно-монтажных работ, что уменьшает выброс в атмосферу с отработанными газами вредных веществ;

- выполнять требования местных органов охраны природы.

На каждом этапе проектирования необходимо разрабатывать раздел «Охрана окружающей среды», где предусматривать наиболее эффективные способы снижения вредного воздействия на окружающую среду.

VI. Обоснование 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 хозбытовой 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-2
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.

Последовательность освоения 2 очереди:

№ п/п	Наименование работ
1 этап (подготовительный)	
1.1	проект межевания на территорию 2 очереди освоения
1.2	реконструкцию коллектора хозбытовой 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
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.

Обоснование очередности освоения территории

Освоение жилых кварталов предусматривается в три очереди. Очередность связана с подготовкой территории к строительству, решением юридических вопросов, близостью к коммуникациям и транспортным коммуникациям.

Очередность освоения жилых кварталов напрямую связана с последовательностью развития улично-дорожной сети. Сначала реконструируются и строятся улицы, наиболее близко расположенные к существующим улицам, т.к. одновременное строительство всей улично-дорожной сети на проектируемой территории экономически не обосновано, т.к. эти дороги могут долгое время не использоваться. Срок освоения всей территории планируется, ориентировочно, до 2052 г.

Территория 1-й очереди освоения наиболее подготовлена. В настоящий момент ведется работа по образованию земельных участков, эта территория наиболее близка к существующим подъездным путям, оптимально расположены точки подключения к водопроводу, канализации, электроснабжению. Территория свободна от застройки.

Территория 2-й очереди освоения находится немного дальше от существующей улично-дорожной сети. Для решения водоотведения хозбытовых стоков предусматривается строительство КНС, а для поверхностных стоков - строительство централизованных очистных сооружений.

Территории парков и другие объекты 3 очереди освоения могут строиться независимо от развития жилых кварталов, для этих территорий важным является только строительство проектируемой улицы № 1 (см. схему организации улично-дорожной сети) и прокладка коллекторов дождевой канализации до зоны размещения очистных сооружений.

VII. Предложения по внесению изменений в Генеральный план и ПЗЗ города Иванова.

Проектом планировки территории предлагается внесение следующих изменений в Генеральный план города Иванова:

- изменить границы и виды функциональных зон на проектируемой территории с учетом изменения назначения существующих и проектируемых объектов капитального строительства и корректировки красных линий;
- изменить расположение улиц и проездов в соответствии с проектом планировки территории, сохранить ж.д. ветку;
- предусмотреть размещение на проектируемой территории средней общеобразовательной школы, дошкольного образовательного учреждения и физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и катком.

Проектом планировки территории предлагается внесение следующих изменений в ПЗЗ города Иванова:

- изменить границы всех территориальных зон в соответствии с корректировкой красных линий и с учетом уточненных границ охранных зон ЛЭП 110 кВ;
- изменить границы территориальных зон с учетом корректировки красных линий и изменением назначения существующих объектов капитального строительства, с учетом сохранения существующих индивидуальных жилых домов.

Красные линии, установленные Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова» подлежат существенной корректировке по следующим причинам:

- ж.д. ветка на ОАО «ДСК» сохраняется, что не было учтено ранее;
- не было учтено расположение опор высоковольтных ЛЭП, которые находятся прямо по центру проектируемых ранее улиц;
- не было учтено расположение канализационного коллектора городского значения диаметром 1600 и т.д.

Настоящим проектом планировки территории трассировка проектируемых улиц учитывает расположение магистральных сетей, ширина улиц в красных линиях увеличена для прокладки инженерных коммуникаций проектируемой застройки и для организации гостевых автостоянок.