

## ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил 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 проекта планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Бубнова, Суворова, Пролетарской, 10 Августа, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2015 № 285.

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 которых составит не более 42 000 м<sup>2</sup>. С целью равномерного размещения на территории квартала многоквартирных домов, при их размещении необходимо строго соблюдать параметр застройки, установленный в Правилах землепользования и застройки для многоквартирных жилых домов:

Показатели	5	6	7	8	9	12	14	16
Удельные показатели общей площади квартир, кв. м, приходящейся на 1 кв. м площади земельного участка	0,97	1,10	1,20	1,31	1,49	1,59	1,72	1,85

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 <sup>2</sup>	5 ... 15 эт. (См. примеч.)
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 80...100 мест	2...3 эт.
Здание спортивного назначения	Общ. площадь 240...400 м <sup>2</sup>	2...3 эт.
Здание медицинского назначения	Число посещений в смену: мин. 60	2...3 эт.
Объект обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	Общ. площадь 600...900 м <sup>2</sup>	2...3 эт.
Объект обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	Общ. площадь 300...400 м <sup>2</sup>	3...4 эт.

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

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, здания спортивного назначения (спортивный клуб, спортивный зал, зал для занятия физкультурой и т.п.) общей площадью не менее 120 м<sup>2</sup>, здания медицинского назначения (амбулаторно-поликлиническое учреждение, медицинский центр без стационара, центр здоровья, частная медицинская клиника и т.п.) не менее 60 посещений в смену.

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.

Кроме параметров, установленных градостроительным регламентом в Правилах землепользования и застройки, установить следующие **дополнительные** параметры застройки для объектов капитального строительства всех видов разрешенного использования, планируемых к размещению в территориальной зоне Ж-3 в границах планируемой территории:

1. Предельное (максимальное) количество этажей – 15. Предельное количество этажей определять как количество надземных этажей (без учета технических).

2. Отступ от красных линий улиц принимать в соответствии с чертежом планировки территории.

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:

1.1. Исключить участок планируемого размещения объекта местного значения – автомобильной дороги на перспективном направлении ул.

Суворова (от ул. Колотилова до ул. Бубнова) и отразить ул. Арсения на участке от ул. Колотилова до ул. Бубнова как существующую магистральную улицу общегородского значения.

1.2. 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 часть 3 статьи 30 Правил землепользования и застройки, в пункт 4 предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: «объекты капитального строительства с видами разрешенного использования 2.7, 3.4.1, 3.5.1, 4.1, 4.9.1 размещаются на магистральных улицах и дорогах, улицах и дорогах местного значения», внести изменения, исключив из перечня объектов капитального строительства объекты с видом разрешенного использования 3.5.1. Подобное изменение рекомендуется внести и в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2.

3. 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.

До момента внесения изменений в Генеральный план в части изменения направления магистральной улицы общегородского значения планировочные решения и направление красных линий принимать в соответствии с чертежом планировки территории на листе 3 графических материалов основной части проекта планировки территории. После внесения изменений в Генеральный план - на листах 1, 2 графических материалов основной части проекта планировки территории.

## **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 очередь – строительство многоквартирных жилых домов вдоль улицы Суворова со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры,

2 очередь – строительство объекта спортивного назначения и детского дошкольного учреждения со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры,

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

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