

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Подготовка настоящего проекта планировки осуществляется с целью:

1. Установление границ территорий общего пользования с учетом существующей улично-дорожной сети.
2. Установление, изменение, отмена красных линий.
3. Определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Особое внимание уделено территориям напротив многоквартирного дома 120 по улице 3-й Сосневской и около домов 105 и 36 по улице 2-й Сосневской.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на основании Проекта красных линий.

Земельные участки в границах планируемой территории в большей степени освоены и используются в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2 (далее в проекте – территориальная зона Ж-1.2). Основными объектами капитального строительства на планируемой территории являются индивидуальные жилые дома.

Территория расположена в восточной части города, на пересечении магистральных улиц общегородского значения – 8 Проезда, улицы 1-я Сосневская и 10 Проезда. В связи с низкой плотностью застройки территории имеется возможность строительства и реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения с целью увеличения площади объектов капитального строительства и, соответственно, увеличения плотности застройки.

При принятии решения правообладателями земельных участков о строительстве либо реконструкции 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 соответствующей территориальной зоне.

При реконструкции и строительстве объектов капитального строительства необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.2.

Настоящим проектом планировки территории предлагается в границах планируемой территории размещение новых объектов капитального строительства жилого назначения, а именно двух индивидуальных жилых домов

(около домов 105 и 36 по улице 2-й Сосневской) и малоэтажного многоквартирного жилого дома (напротив многоквартирного дома 120 по улице 3-й Сосневской).

*Размещение индивидуального жилого дома около дома 36 по улице 2-й Сосневской возможно в глубине участка с отступом от охранной зоны газопровода, а линию застройки, в этом случае, по ул. 2-й Сосневской необходимо поддержать капитальным ограждением, установленным в соответствии с Правилами благоустройства города Иванова.*

Характеристики проектируемых, реконструируемых объектов капитального строительства принимать в соответствии с требованиями градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, установленного в Правилах землепользования и застройки.

При размещении объектов капитального строительства (далее – ОКС) вдоль улиц: 1-я Сосневская, 2-я Сосневская, 3-я Сосневская, 4-я Сосневская в границах планировки территории необходимо соблюдать единую линию застройки, учитывая существующие ОКС, соответствующие градостроительному регламенту. При этом должны быть соблюдены следующие условия:

- главные фасады ОКС должны быть обращены к вышеперечисленным улицам;

- ОКС, формируя линию застройки по данным улицам, должны размещаться от красной линии на расстоянии в диапазоне от 0 до 2 метров, но с обязательным учетом существующей сложившейся линии застройки. В случае, если объект капитального строительства предполагается к размещению на расстоянии, большем, чем указано выше, линию застройки необходимо формировать иными мероприятиями, например, посредством установки капитального ограждения.

Объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории не предусматривается.

Однако в связи с тем, что планируемая территория не обеспечена доступными к подключению централизованными системами водоснабжения и водоотведения, рекомендуется включить в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа. При принятии решения о развитии централизованного водоснабжения и водоотведения на планируемой территории зоны планируемого размещения сетей следует определять в территории общего пользования улично-дорожной сети вдоль магистральных улиц, улиц в жилой застройке и проездов.

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 существующих улиц и проездов с обязательным устройством тротуаров.

*Градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах рассматриваемой территории, принимать в соответствии с действующей на момент возникновения градостроительных намерений редакции Правил землепользования и застройки г. Иванова.*

Размещение объектов федерального, регионального и местного значения в границах планируемой территории настоящей документацией не предусматривается.

## **ПОЛОЖЕНИЕ ОБОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Развитие территории определено в два этапа:

1 этап – строительство объектов капитального строительства жилого назначения со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры;

2 этап – ремонт, реконструкция объектов транспортной инфраструктуры: улиц - 1-я Сосневская, 2-я Сосневская, 3-я Сосневская, 4-я Сосневская, 8 Проезда, 9 Проезда, 10 Проезда.

Все этапы между собой взаимосвязаны, поэтому их последовательность может быть любой. Наиболее правильным подходом будет параллельная реализация всех этапов.