

## 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 в кварталах жилой застройки вдоль улицы Рыбинской.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на основании документации по планировке территории города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденной Постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 в редакции постановления Администрации города Иванова от 02.02.2022 №85.

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, в непосредственной близости от главной магистральной улицы города Иванова - проспекта Шереметевского. 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.

Территория условно разделена на два жилых квартала:

- **Квартал 1** - квартал, ограниченный территориальной зоной делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее в проекте - территориальная зона О-1), территориальной зоной городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2 (далее в проекте - территориальная зона Р-2), улицей Рыбинской, переулком Складским;

- **Квартал 2** - квартал, включающий в себя территорию бывшего асфальтового завода, которая примыкает к набережной реки Уводь - одной из важных водных артерий города, территорию существующих многоквартирных домов и складского объекта на пересечении улиц Рыбинской и товарной.

Основными объектами капитального строительства на планируемой территории будут многоквартирные жилые дома, общая площадь квартир в которых составит не более 111 000 м<sup>2</sup>, а так же общественные объекты, необходимые для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан.

В границах планируемой территории предусматривается размещение объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства

жилого, общественно-делового назначения.

Перечень основных объектов капитального строительства.

Наименование	Характеристика	Примечание
<b>Квартал 1</b>		
Многokвартирные дома с возможностью размещения на первых (1 - 3) этажах встроенных и встроенно-пристроенных общественных помещений*	Общ. пл. квартир 38 000м <sup>2</sup>	10 ... 14 эт.
Общеобразовательное учреждение (школа на 350 мест)	Вместимость 350 мест	3 эт
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 80...100 мест	Возможно встроенное в МКД
Здание спортивного назначения	Общ. площадь 150...200 м2	Встроенно-пристроенные к МКД
Здание медицинского назначения	Число посещений в смену: 60	
Объекты обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	По проекту	Отдельно-стоящее здание до 5 этажей и встроенно-пристроенные к МКД
<b>Квартал 2</b>		
Многokвартирные дома с возможностью размещения на первых (1 - 3) этажах встроенных и встроенно-пристроенных общественных помещений*	Общ. пл. квартир 73 000м2	9 ... 14 эт.
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 150 мест	Возможно встроенное в МКД
Здание спортивного назначения	Общ. площадь 150...400 м2	Встроенно-пристроенные к МКД
Здание медицинского назначения	Число посещений в смену: 60	
Объекты обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	По проекту	

- провести реконструкцию улицы Рыбинской с целью приведения ее параметров до нормативно установленных для магистральной улицы районного значения и улицы в жилой застройке соответственно,

\* Размещение помещений общественного назначения на первых (1 - 3) этажах многоквартирных домов допускается во всех планируемых многоквартирных домах Квартала 1 и Квартала 2 при условии, что входы в общественные помещения не будут расположены со стороны входов в жилые помещения домов, а пути подхода и подъезда к ним не будут пересекать дворовое пространство жилого дома (в частности, пространство, включающее детские площадки, площадки отдыха взрослого населения).

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:

- обеспечить строительство улиц и внутриквартальных проездов в квартале 2 для организации подъездов к каждому из зданий,
- обеспечить строительство улицы между кварталом 1 и территориальной зоной О-1, обеспечивающей подъезд к общественному зданию, расположенному в территориальной зоне О-1 (дворец водных видов спорта).

Для обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры: детского сада на 80...100 мест (в Квартале 1), средней образовательной школы на 750 мест (в Квартале 1), детского сада на 150 мест (в Квартале 2), помещений спортивного назначения, помещений медицинского назначения во встроено-пристроенных помещениях многоквартирных домов обоих кварталов, объекта многофункционального назначения - торгового, делового, финансового, развлекательного (в Квартале 1).

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. Сети электроснабжения - подключение к электрическим сетям проектируемых объектов предусмотрено от 3-х (в Квартале 2) и 2-х (в Квартале 1) проектируемых подстанций (2 - ТП1 2х630 кВА 730 кВт, 2 - ТП2 2х1000 кВа 915 кВт, 1 - ТП1 2х630 кВА 750 кВт).
2. Сети водоснабжения - подключение проектируемых объектов к системе городского водоснабжения предусмотрено через сеть проектируемых трубопроводов (в Квартале 1 и Квартале 2) и кольцевой линии вокруг проектируемого микрорайона (Квартала 2).
3. Сети водоотведения - подключение проектируемых объектов к городской сети канализации предусмотрено посредством сети проектируемых трубопроводов самотечной канализации с подключением ее в существующий коллектор, проходящий вдоль набережной реки Уводь.
4. Сети газоснабжения - подключение проектируемых домов к сети газораспределения планируется через систему подземных газопроводов и газорегуляторных шкафных пунктов с точкой подключения от существующего подземного стального газопровода среднего давления.
5. Сети связи - подключение к сетям связи проектируемых объектов планируется через проектируемую сеть кабельной канализации связи с возможностью устройства дополнительных линий.
6. Сети дождевой канализации - водоотвод с территории проектируемого микрорайона и крыш проектируемых объектов планируется в сеть проектируемой дождевой канализации с устройством системы локальных очистных сооружений и сбросом очищенных стоков в р. Уводь.

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.

## **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории наиболее целесообразно будет принять следующую очередность освоения территории:

1 очередь - строительство многоквартирных домов вдоль улицы 1-ой Ушакова в Квартале 1 и строительство многоквартирных домов, на территории, с индивидуальным частным сектором (зоной Ж-1) в Квартале 2..

2 очередь - строительство объектов транспортной инфраструктуры.

3 очередь - строительство многоквартирных домов вдоль набережной в Квартале 2.

4 очередь - строительство объектов социальной инфраструктуры.

Исходя из наличия финансового обеспечения строительство объектов возможно в любой последовательности. Основопологающим условием при осуществлении строительства является обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры.