

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществляется с целью проведения анализа возможности развития территории, выявления наличия у территории потенциала для дальнейшего строительства и создания рекреационных зон и как следствие для установления границ территорий общего пользования и зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования на основании ранее утвержденной Постановлением Администрации города Иванова от 04.12.2020 № 1391 документации по планировке территории, ограниченной улицами Парижской Коммуны, Поселковой, 2-й Энергетической, переулком 1-м Высоковольным, (далее в проекте – Документация).

Земельные участки в границах планируемой территории в своем большинстве освоены и используются преимущественно в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования для соответствующих территориальных зон. Территория расположена в восточной части города, на пересечении магистральных улиц общегородского и районного значения – ул. Парижской Коммуны и ул. Рабфаковская. Принятые настоящим проектом решения обусловлены специфическими особенностями рассматриваемой территории:

- смешанность застройки территории по этажности (в границах территории имеются все типы жилой застройки – индивидуальные жилые дома, малоэтажные, среднеэтажные, многоэтажные жилые дома);

- смешанность застройки по функциональному назначению (в границах территории имеются как жилые, так и общественные здания).

Настоящим проектом планировки территории определены зоны планируемого размещения новых объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, при этом с учетом особенностей рассматриваемой территории создание новых объектов возможно преимущественно путем реконструкции и/или сноса существующих и создания на их месте новых, либо путем механизма комплексного развития территории жилой застройки, который так же предполагает снос аварийных и «ветхих» жилых домов и строительство нового жилья с развитой инфраструктурой.

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 в соответствующей территориальной зоне.

Закончить формирование кварталов на рассматриваемой территории целесообразно строительством многоквартирных жилых домов, общая площадь квартир в которых составит не более 30 711 м². Обозначенный объем жилья необходимо равномерно размещать по территории кварталов.

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, в том числе:	Общ. пл. квартир до 30711 м ²	5 ... 14 эт.
в границах ЭПС 1	5087 м ²	10 ... 14 эт.
в границах ЭПС 2	16803 м ²	5 ... 8 эт.
в границах ЭПС 3	8821 м ²	10 ... 14 эт.
Детское дошкольное учреждение	Вместимость 120 мест	2...3 эт.
Помещения спортивного назначения	Общ. площадь 600 ... 1500 м ²	1 ...5 эт. Как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные
Объекты обслуживания жилой застройки, в соответствии с градостроительным регламентом	По необходимости и востребованности	

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 с обязательным устройством тротуаров;

- провести реконструкцию улицы Рабфаковской и 3-ей Энергетической с целью приведения ее параметров до нормативно установленных для магистральной улицы районного значения и улицы в жилой застройке соответственно;

- обеспечить строительство ул. 1-й Высоковольной с созданием организованных стоянок автомобилей общего пользования для жителей близлежащих кварталов;

- организовать дополнительные стоянки автомобилей вдоль существующих улиц.

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

- детского сада на 120 мест (в отдельно стоящем здании);

- помещений спортивного назначения (спортивный клуб, спортивный зал, зал для занятия физкультурой и т.п.) общей площадью не менее 600м² до 500м² (в отдельно стоящем здании);

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. Подключение объектов капитального строительства планируется к электрическим сетям «АО «МРСК-ТК» от трансформаторных подстанций в границах квартала. Источниками электроэнергии являются I и II секции РУ-0,4 кВ двухтрансформаторной подстанции РТП-1, напряжением 6/0,4кВ расположенной по адресу ул. Рабфаковская.

2. Водоснабжение планируется от существующего водопровода d=200мм проходящего вдоль ул. Парижской Коммуны.

Водоотведение осуществляется в наружные сети хоз-бытовой канализации АО «Водоканал» с подключением в городскую сеть канализации диаметром 200 мм, проходящую вдоль ул. Парижской коммуны (у дома №19).

3. Подключение объектов к системе централизованного теплоснабжения в обозначенных территориях необходимо рассматривать только в совокупности с разбивкой тепловой нагрузки по видам ресурсов (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и согласованием Филиала «Владимирский» ПАО «Т Плюс», являющегося единой теплоснабжающей организацией на территории города Иваново и собственником источника теплоснабжения АО ИвТЭЦ-2 и магистральных тепловых сетей, к которым присоединены теплотрассы АО «ИвГТЭ». Для компенсации ухудшения качества теплоснабжения уже подключенных в данном районе города потребителей потребуется увеличение располагаемого напора в магистральной тепловой камере Филиала «Владимирский «Т Плюс» В-89.

4. Альтернативным источником теплоснабжения объектов рассматривать подключение потребителей к сетям ОАО «Газпром газораспределение Иваново». Горячее водоснабжение осуществлять от существующих и вновь проектируемых газовых котельных.

С целью создания благоприятных условий проживания граждан на рассматриваемой территории проектом предложено создание рекреационной зоны – минисквера с организацией небольшого водоема (используя существующий) и системы взаимосвязанных детских площадок.

При проектировании планируемых объектов капитального строительства необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны. Принятые в проекте планировки территории объемно-планировочные решения

позволяют при подготовке проектной документации в отношении каждого из объектов соблюдать требования градостроительного регламента.

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

- 1) детский сад на 120 мест включить в программу комплексного развития социальной инфраструктуры города Иванова;
- 2) в случае, если здание спортивного назначения будут реализовываться за счет средств бюджетов, то его как объект местного значения необходимо включить в число планируемых объектов местного значения или регионального значения в Генеральном плане города.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории очередность освоения территории принять из следующих условий:

-наличие к планируемому объекту транспортной и инженерной инфраструктуры;

-строительство не более 50% допустимого планируемого жилья (15000кв.м), остальной допустимый объем жилья только после реализации строительства детского сада;

-строительство сетей напорной канализации в момент возникновения пиковой необходимости.