

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова (далее – Документация по планировке) является изложением в новой редакции документации по планировке территории:

- проекта планировки территории города Иванова, ограниченной улицей Павла Большевикова, набережной реки Уводь, границами кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010443 и границами земельных участков по улице Куконковых, дом 141, с кадастровыми номерами 37:24:010450:805, 37:24:010450:659, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 29.08.2017 № 1187 (в редакции, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 06.03.2019 №278);
- проекта межевания территории города Иванова, ограниченной улицей Павла Большевикова, набережной реки Уводь, границами кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010443 и границами земельных участков по улице Куконковых, дом 141, с кадастровыми номерами 37:24:010450:805, 37:24:010450:659, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 02.06.2020 № 623 (далее – ранее утвержденная Документация).

При утверждении Документации по планировке, ранее утвержденная документация не подлежит применению.

Документация по планировке выполнена без принятия решения органа местного самоуправления, с учетом мер, принятых Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. N 575.

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, ООО «Инженер» в 2019 году, ООО «Инженер» в 2022 году.

Целями подготовки проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории) являются:


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

## 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.

						19/12/21-ППТ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Выполнил	Климачева				03.23	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	19
							ООО «МагистральПроект» г. Иваново		
									

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** все земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет. 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 освоены частично (построен 18-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и пристроенной газовой котельной, ведется строительство ДОУ на 240 мест, частично построена улица), 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 многоквартирными 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 многоквартирными жилыми домами. Не все земельные участки оформлены. Практически все дома используются для постоянного проживания.

**В кадастровом квартале 37:24:010448** часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на территории, ориентировочная площадь которой составляет 2,73 га.

Назначение участков – дошкольное, начальное и среднее общее образование, для размещения объектов физической культуры и спорта.

В настоящий момент земельные участки освоены частично (ведется строительство ДОУ на 240 мест и физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и катком), территория садоводства заброшена.

**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<sup>2</sup>: разрешенное использование – «насосная станция 1 подъема». Фактически здание разрушено, необходимости в его использовании нет.
- 37:24:010450:12, площадь 4499 м<sup>2</sup>: «Ивановская-10». На участке расположена подстанция 110/6 кВ.
- 37:24:010450:13, площадь 24 м<sup>2</sup>: кирпичный гараж.
- 37:24:010450:17, площадь 210 м<sup>2</sup>: индивидуальные гаражи.
- 37:24:010450:18, площадь 837 м<sup>2</sup>: индивидуальные гаражи.
- 37:24:010450:19, площадь 337 м<sup>2</sup>: индивидуальные гаражи.
- 37:24:010450:22, площадь 1 685 м<sup>2</sup>: кооперативные гаражи.
- 37:24:010450:45, площадь 3653 м<sup>2</sup>: для склада. Используется как склад продовольственных товаров.
- 37:24:010450:46, площадь 33 м<sup>2</sup>: опора ЛЭП.
- 37:24:010450:47, площадь 34 м<sup>2</sup>: опора ЛЭП.
- 37:24:010450:48, площадь 89 м<sup>2</sup>: опора ЛЭП.
- 37:24:010450:49, площадь 34 м<sup>2</sup>: опора ЛЭП.
- 37:24:010450:50, площадь 32 м<sup>2</sup>: опора ЛЭП.
- 37:24:010450:74, площадь 180 м<sup>2</sup>: для коммерческого узла учета природного газа.

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

- 37:24:010450:104, площадь 1 м<sup>2</sup>: для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
- 37:24:010450:105, площадь 1 м<sup>2</sup>: для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
- 37:24:010450:106, площадь 1 м<sup>2</sup>: для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
- 37:24:010450:107, площадь 25 м<sup>2</sup>: для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
- 37:24:010450:108, площадь 4 м<sup>2</sup>: для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
- 37:24:010450:111, площадь 3 639 м<sup>2</sup>: для строительства общественного здания административного назначения. В настоящий момент участок не застроен.
- 37:24:010450:1159, площадь 8078 м<sup>2</sup>: для строительства гостинично-спортивно-развлекательного центра с кафе-закусочной. В настоящий момент на участке построено одноэтажное нежилое здание площадью застройки 42,5 м<sup>2</sup>.
- 37:24:010450:123, площадь 88 м<sup>2</sup>: для размещения объектов энергетики.
- 37:24:010450:472, площадь 582 м<sup>2</sup>: для размещения объектов энергетики.
- 37:24:010450:776, площадь 1740 м<sup>2</sup>: для строительства общественного здания административного назначения. На участке построено здание с площадью застройки 415 м<sup>2</sup>.

**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, на проектируемой территории имеется значительное количество собственников земельных участков и объектов недвижимости 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 р. Увудь, 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 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 Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ города Иванова), значительная часть планируемой территории относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.1 (далее – Ж-3.1), зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 (далее – Ж-2) и зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее – О-1). Вышеперечисленные зоны обладают высоким потенциалом для развития.

Однако, учитывая, что земельные участки по улицам 1-й, 2-й, 3-й Камвольной полностью застроены 1-2 этажными многоквартирными жилыми домами, используемыми для постоянного проживания, целесообразно сохранение существующей застройки.

На остальной территории зон Ж-3.1, Ж-2 и О-1 требуется новая застройка, инженерное обеспечение, улично-дорожная сеть и т.д.

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

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.п.), ж/д пути, проложенные непосредственно в данной территориальной зоне. Исходя из этого, 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**

Существующая улично-дорожная сеть на проектируемой территории развита крайне слабо: улицы 1-я, 2-я, 3-я Камвольная являются грунтовыми, что является отрицательным фактором для развития территории. Но, в то же время, близость территории к улице Куконковых, а также прямой доступ к улице Павла Большевикова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения) является положительным фактором.

При условии строительства на проектируемой территории только улиц местного значения, транспортная доступность для жителей будет ограничена. При строительстве перспективной улицы, согласно «Документации по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную», 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 проектируемой территории находится относительно небольшое количество зданий и сооружений. Застройка преимущественно одноэтажная. Жилой фонд представлен 1-2-этажными домами. На момент начала планирования территории объектов нового строительства (менее 10 лет с момента ввода в эксплуатацию) было всего несколько штук. В настоящее время район развивается, строительство ведется быстрыми темпами.

### **6. Рекреационный потенциал территории**

У проектируемой территории имеется высокий рекреационный потенциал, что обеспечивается близостью к р. Увудь, интересным рельефом местности. Данная территория пользуется популярностью у жителей города для отдыха, купания и рыбной ловли. Одной из задач проекта планировки территории является улучшение условий отдыха населения на берегу р. Увудь, 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.

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

Существующие магистральные улицы (ул. Куконковых, ул. Павла Большевикова) находятся на расстоянии более 400 м. от планируемой жилой застройки.

										Лист
										4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

## **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 общественно-делового назначения (в том числе школа, детский сад, спортивный комплекс, иные предприятия обслуживания населения);
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

**В квартале 1 смешанной застройки** планируются к размещению:

- сохраняемая подстанция 110/6 «Ивановская-10»;
- сохраняемый склад продовольственных товаров;
- сохраняемый ГСК «Камвольщик»;
- многоквартирный жилой дом этажностью 17;
- многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/мест;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры,
- площадка для выгула собак.

**В квартале 2 многофункциональной общественной застройки** планируются к размещению:

- сохраняемый гаражный комплекс;
- централизованные очистные сооружения поверхностного стока;
- объекты общественно-делового назначения (в том числе поликлиника);
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

**В квартале 3 жилой застройки** планируются к размещению:

- многоквартирные жилые дома этажностью 4-6;
- кафе;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

**В квартале рекреационного назначения** планируются создание зоны отдыха и рекреации с размещением объектов, допустимых в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2, таких как:

- отдых (рекреация);
- спорт;
- культурно-досуговая деятельность;
- общественное питание;
- развлекательные мероприятия;
- поликлиника.

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

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

В микрорайоне предусматривается жилищное строительство в размере 67910 м<sup>2</sup> 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 67910/30=2264 чел., проживающих в многоквартирных жилых домах, где 30 – расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений согласно МНГП.

#### Баланс территории жилого микрорайона

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение		Примечание
			количество	%	количество	%	
	Территория микрорайона всего в том числе:	га	19,43	100	19,43	100	
1	Территория жилой застройки	га	7,90	40,7	10,5	54	проектное решение реализовано частично
2	Территория школы	га	-	-	3,1	16	
3	Территория дошкольной организаций	га	-	-	0,82	4,2	реализовано
4	Территория физкультурно-оздоровительного комплекса	га	-	-	1,91	9,8	реализовано
5	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	0,01	0,0	0,11	0,6	
6	Автостоянки для временного хранения	га	-	-	0,13	0,7	
7	Территория объектов общественного назначения	га	-	-	0,12	0,6	
8	Территории общего пользования						
8.1	Участки зеленых насаждений	га	5,7	29,3	0,94	4,8	реализовано частично
8.2	Улицы, проезды		1,3	6,7	1,8	9,3	

						19/12/21-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

9	Прочие территории	га	4,52	23,3	-	-	
---	-------------------	----	------	------	---	---	--

Плотность населения жилого микрорайона – 105 чел./га, что соответствует требованиям 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<sup>2</sup>/чел (п. 8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий, измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно: 67910/0,70=97014 м<sup>2</sup>.

Нежилые здания (школа, детсад, ФОК и объекты общественно-делового назначения) имеют ориентировочную площадь по наружным стенам 4087,40\*4+1413,27\*3+6394,5\*2+1000=34 378,41 м<sup>2</sup>. Коэффициент плотности застройки микрорайона составляет (97014+34 378,41)/194341=0,67, где 194341,0 – площадь жилого микрорайона. Плотность застройки соответствует МНГП.

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоэтажных жилых домов должен составлять не менее 67910\*0,53=35992,3 м<sup>2</sup>. Проектом предусмотрено 36320 м<sup>2</sup>, что соответствует МНГП.

**Квартал 1 смешанной застройки** расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами до 20 наземных этажей Ж-3.1, коммунально-складской зоне П-2 и предназначен для размещения объектов жилой застройки и коммунально-бытового назначения.

На территории квартала, помимо сохраняемых объектов, предусматриваются размещение жилого многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест и площадки для выгула собак.

Расчетная площадь квартала (за вычетом территорий объектов городского и районного значения) составляет 2,4 га.

Зона размещения жилого многоквартирного дома имеет площадь 8700 м<sup>2</sup>, предельная этажность – 17. Предельная общая площадь квартир составляет 17000 м<sup>2</sup>, количество квартир – ориентировочно 382. При таком жилищном фонде население на расчетный срок составит 567 чел.

Плотность населения квартала – 236 чел./га, что соответствует требованиям МНГП. Данная плотность выше показателей минимальной расчетной плотности населения квартала, 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<sup>2</sup>/чел (п. 8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий, измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно 17000/0,70=24286 м<sup>2</sup>. Коэффициент плотности застройки квартала составляет 24286/24000=1,01, где 24000 – расчетная площадь жилого квартала. Плотность застройки соответствует МНГП.

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоэтажных жилых домов должен составлять не менее 17000\*0,53=9010 м<sup>2</sup>. Проектом предусмотрено 8700 м<sup>2</sup>, что с учетом доп. участка 2500 м<sup>2</sup> для автостоянки на 100 м/мест, соответствует МНГП.

На территории квартала предусматривается размещение объектов инженерной инфраструктуры, автостоянок для постоянного и временного хранения. На территории дома предусматривается размещение автостоянок на 130 м/мест, за пределами – еще на 100 м/мест, что в сумме составляет 0,6 м/места на 1 квартиру.

Зона размещения многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест имеет площадь 4202 м<sup>2</sup>, количество этажей – 5.

Зона размещения площадки для выгула собак площадью 1100 м<sup>2</sup> располагается на расстоянии более 40 м. от окон жилых и общественных зданий.

**Квартал 2 многофункциональной общественной застройки** расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, коммунально-складской зоне П-2 и предназначен для размещения объектов, виды разрешенного использования которых предусмотрены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 и коммунально-складской зоне П-2 соответственно.

В зоне площадью 8078 м<sup>2</sup> предусматривается строительство поликлиники.

В зоне площадью 1736 м<sup>2</sup> предусматривается строительство объекта делового управления и торговли общей площадью 1700 м<sup>2</sup>.

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	19/12/21-ППТ.ПЗ			

На территории квартала, в существующем овраге, Генеральным планом города Иванова предусмотрено строительство централизованных очистных сооружений поверхностного стока. К 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 санитарно-защитной зоны (далее – СЗЗ), очистные сооружения предусматриваются закрытыми. Территория очистных сооружений имеет площадь 13559 м<sup>2</sup>.

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

**Квартал 3 жилой застройки** расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 и предназначен для размещения объектов жилой застройки и необходимых для ее функционирования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Площадь квартала – 5 га.

На территории квартала предусматриваются размещение жилых многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями и автостоянок на отдельных земельных участках.

Зоны размещения жилых многоквартирных домов имеют общую площадь 30243 м<sup>2</sup>, предельная этажность – 4-6. Предельная общая площадь квартир составляет 25000 м<sup>2</sup>. При таком жилищном фонде население на расчетный срок составит 833 чел.

Плотность населения квартала – 152 чел./га, что соответствует требованиям МНГП. Данная плотность выше показателей минимальной расчетной плотности населения квартала, 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<sup>2</sup>/чел (п. 8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий, измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно  $(25000+4000+850)/0,75=39800$  м<sup>2</sup>. Коэффициент плотности застройки квартала составляет  $39800/50034=0,8$ , где 50034 – площадь жилого квартала. Плотность застройки соответствует МНГП.

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоэтажных жилых домов должен составлять не менее  $25000*1,03=25750$  м<sup>2</sup>, проектом предусмотрено 30243 м<sup>2</sup>, что соответствует МНГП.

На территориях жилых домов в границах квартала предусматривается размещение автостоянок на 270 м/мест, за пределами земельных участков – еще на 195 м/мест (открытые автостоянки). Общее количество автостоянок в квартале более 1 м/места на 1 квартиру.

**Квартал рекреационного назначения** расположен в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2.

В парках следует размещать объекты согласно ПЗЗ города Иванова. Конкретный перечень объектов капитального строительства определяется основными и условно-разрешенными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, перечисленными для территориальной зоны Р-2 в ПЗЗ.

**5 элементов планировочной структуры: Жилой микрорайон, Квартал 1 смешанной застройки, Квартал 2 многофункциональной общественной застройки, Квартал 3 жилой застройки, Квартал рекреационного назначения, за исключением сохраняемой индивидуальной жилой застройки, носят общее название – микрорайон «Видный».**

**Всего по планируемой территории** предусматривается жилая застройка с общей площадью квартир 109910 м<sup>2</sup>. При таком жилищном фонде население на расчетный срок составит 3664 чел.

										Лист
										8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					



**Расчет объектов общественного назначения жилого микрорайона  
(население 3664 чел.)**

Таблица 2

Предприятия и учреждения обслуживания	Ед. изм	Норма на 1000 жителей	Нормативная потребность	Возможности существующих объектов	Проектируемые объекты
1	2	3	5	6	7
<b>Учреждения образования:</b>					
Дошкольное учреждение	мест	62	227	-	240
Общеобразовательная школа	мест	91	333	-	550
Внешкольные учреждения	мест	9,1	33	-	в составе школы
<b>Учреждения культуры и искусства:</b>					
Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> общ. пл.	50-60	183-220	-	190
Библиотека	объект	1 на 10 тыс. чел	0,37	-	в составе школы
<b>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:</b>					
Аптеки	объект	1 на 20 тыс. чел	0,18	-	1
Поликлиника для взрослых и детей	посещений в смену	18,15	67	-	100
Полустационар	коек	1,42	5	-	-
Станция скорой помощи	1 автомоб.	0,1	0,37	-	-
<b>Физкультурно-спортивные сооружения:</b>					
Территория плоскостных спортивных сооружений	м <sup>2</sup>	1949,4	7141	-	11700
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади зала	60-80	220-293	-	ФОК с бассейном и катком площадью 6561 м <sup>2</sup>
Спортивные залы специализированные	м <sup>2</sup> площади зала	190-220	696-806	-	
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв. м. общ. площади	70-80	256-293	-	
Бассейн	м <sup>2</sup> зеркала	20-25	73-92	-	
<b>Предприятия торговли и общественного питания:</b>					
Магазины продовольственных товаров	кв. м. торг. пл.	415(70)	1520 (из них 256 прикл. обслуж.)	-	В объектах общественного назначения, в ТРЦ «Евроленд» (300 м <sup>2</sup> встр. помещ.)
Магазины непродовольственных товаров	---"---	995(30)	3646 (из них 110 прикл. обслуж.)	-	В объектах общественного назначения, в ТРЦ «Евроленд» (200 м <sup>2</sup> встр. помещ.)

Предприятия общественного питания	пос. мест	40 (8)	147 (из них 29 прибл. обслуж.)	-	В объектах общественного назначения, в ТРЦ «Евроленд» (100 м <sup>2</sup> встр. помещ.)
<b>Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания:</b>					
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9(2)	33 (из них 7 прибл. обслуж.)	-	В объектах общественного назначения, 100 м <sup>2</sup> встр. помещ. встр. помещ.
Химчистка	кг /смену	11,4 (4)	42 (из них 15 прибл. обслуж.)	-	В ТРЦ «Евроленд»
Прачечная	кг/ смену	120 (10)	440 (из них 37 прибл. обслуж.)	-	В ТРЦ Евроленд
Банно-оздоровительный комплекс, сауна	1 помыв. Место	5	18	-	20 ФОК с бассейном и катком
Отделение банка	кв. м. общей пл.	20	73	-	120 встр. помещ.
Отделение почтовой связи	объект	1 на 9-25 тыс. жит.	0,41-0,15	-	В объектах общественного назначения, 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  $550 \times 50 = 2,75$  га, проектом предусмотрена площадь 3,1 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  $240 \times 35 = 8200$  м<sup>2</sup>, проектом предусмотрена площадь 8232 м<sup>2</sup>. Обеспеченность проектируемой территории объектами образования, площадь участков 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<sup>2</sup> – принята по объекту-аналогу), а также за счет площадок на территории проектируемого многофункционального парка (площадь спортивных сооружений, не менее 10% от площади парка, составляет 5000 м<sup>2</sup>). Общая площадь проектируемых объектов – не менее 6930 м<sup>2</sup>, что соответствует МНГП.

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

#### Объекты здравоохранения.

Проектом предусматривается возможность размещения отдельного медицинского учреждения (поликлиники) на территории многофункционального парка. Аптека предусматривается на 1 этаже одного из многоквартирных домов. Стационары, полустационары предусматриваются в районных или общегородских объектах здравоохранения.

Озеленение. Минимальная обеспеченность территории микрорайона озелененными территориями должна составлять  $3664 \times 6 = 21984$  м<sup>2</sup>, из них не менее  $3664 \times 2 = 7328$  м<sup>2</sup> на территории домов. Проектом предусматривается 29888 м<sup>2</sup> озелененных территорий в жилом микрорайоне без учета озеленения детских садов, школ и дворового озеленения. Обеспеченность внутриквартальным озеленением соответствует МНГП.

										Лист
										10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	19/12/21-ППТ.ПЗ				

**Территория общего пользования** – набережная, расположена в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2. Вдоль береговой линии р. Уводь проектом планировки предусматривается размещение парковой зоны, благоустройство набережной для массового отдыха населения.

Территория включает в себя зоны возможного размещения объектов, виды разрешенного использования которых предусмотрены в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2. На остальной площади данной территории планируется устройство прогулочной зоны, занятой озеленением, тропиной сетью и т.д.

#### Баланс территории парков

Таблица 3

Наименование парка	Нормативный параметр	Нормативная площадь, га	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.

Для обслуживания проектируемой застройки используются существующие улицы и проезды, которые на момент освоения территории были не пригодны для обслуживания территории.

На территории предусматривается устройство улиц местного значения и проездов – в соответствии с проектом красных линий.

Ширина улиц в красных линиях определена в соответствии с их категорией, интенсивностью движения транспорта и пешеходов, в соответствии с составом размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, откосов, зеленых насаждений и др.). Ширина улиц в красных линиях составляет от 16 до 101 м. с шириной проезжей части от 7,0 до 10,5 м. Ширина проездов в красных линиях составляет от 9 до 15 м. с шириной проезжей части 6,0 м.

Проектируемые улицы выходят на существующую улицу Павла Большевикова, являющуюся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, и на улицу Куконковых через перспективную улицу (согласно «Документации по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную»).

Линии отступа от красных линий – линии, ограничивающие размещение зданий и сооружений с установлением расстояния от красных линий, устанавливаются с учетом ПЗЗ

						19/12/21-ППТ.ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Водоснабжение обеспечивается от проходящего по территории планирования водопровода диаметром 400 (350) мм. Предусматривается прокладка водопровода диаметром 2х200 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  $V_{г} = 7354$  тыс.нм<sup>3</sup> (9,27 тыс. т.у.т.).

#### Электроснабжение.

Электроснабжение предусматривается от подстанции 110/6 «Ивановская-10», расположенной на планируемой территории. Предусматривается строительство двух РТП и восьми ТП. Схема присоединения ТП – лучевая.

По расчету потребность в электроэнергии составляет 9,35 мВт.

Отвод поверхностного стока предусмотрен по закрытой системе проектируемой канализации в проектируемые централизованные очистные сооружения. Отвод поверхностного стока с территории также предусмотрен в локальные очистные сооружения (ЛОС).

Для реализации проекта требуется вынос (перекладка) существующих сетей:

- демонтаж недействующего участка водопровода 2Д400 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 объектов федерального значения.

Согласно архитектурным решениям, проектом планировки территории предложено размещение:

- *объектов регионального значения:*
  - поликлиник;
- *объектов местного значения:*
  - средней общеобразовательной школы на 550 мест;  
из них реализованы:
  - физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и катком;
  - дошкольное образовательное учреждение на 240 мест;  
из них частично реализованы:
  - объекты инженерной инфраструктуры;
  - объекты транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть).

Зоны размещения объектов местного и регионального значения определены в соответствии с Генеральным планом города Иванова, ПЗЗ города Иванова, МНГП. Размещаемые объекты местного и регионального 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

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				19/12/21-ППТ.ПЗ	13

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 предусматриваются следующие мероприятия:

- 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 № 6 по адресу: г. Иваново, пер. Чапаева, д. 13 и специализированная пожарно-спасательная часть ФПС ГПС по адресу: г. Иваново, ул. Любимова, д. 13);
- здания и сооружения должны располагаться на необходимом противопожарном расстоянии друг от друга и от проектируемых улиц;
- 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<sup>3</sup>/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.

									Лист
									14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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 Увось. Согласно Водному кодексу РФ, введённому в действие с 01.01.2007, водоохранная зона реки Увось составляет 200 м. Река Увось 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<sup>2</sup>. 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 Увось 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<sup>3</sup> 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. Увось, что улучшит экологическую ситуацию в целом.

Подземные воды в Ивановской области, по данным Комитета Ивановской области по ООС и 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 строительного-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 строительного-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.

										Лист
										15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

## 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.

### Последовательность освоения 1 очереди:

№ п/п	Наименование работ
<b>1 этап (подготовительный)</b>	
1.1	проект межевания на территорию 1 очереди освоения (при необходимости)
1.2	реконструкция коллектора хозяйственной канализации (участок от ж/д путей до территории планируемого зоопарка)
1.3	демонтаж существующего водопровода 2d400 с территории строительства
1.4	вынос и перекладка КЛ 6 кВ (к РП Московского микрорайона) с территории улицы № 2
1.5	строительство проектируемой улицы № 2, включая обустройство переезда через ж/д пути (реализовано)
1.6	строительство ЛОС поверхностного стока и выпусков систем дождевой канализации
1.7	строительство РТП-1
1.8	строительство ТП-1
1.9	строительство ТП-2
<b>2 этап</b>	
2.1	строительство дома поз. I-1, пристроенной котельной (реализовано)
2.2	строительство ДОУ на 240 мест (реализовано)
2.3	строительство проезда к ДОУ на 240 мест (реализовано)
2.4	строительство проектируемой улицы № 2 от улицы 2-ой Камвольной до земельного участка с К№ 37:24:010450:11 (реализовано)
<b>3 этап</b>	
3.1	строительство дома поз. I-5, пристроенной котельной
<b>4 этап</b>	
4.1	строительство дома поз. I-12, пристроенной котельной
<b>5 этап</b>	
5.1	строительство дома поз. I-3, пристроенной котельной
<b>6 этап</b>	
6.1	строительство дома поз. I-2, пристроенной котельной

#### Примечание:

- допускается одновременное строительство объектов 1 и 2 этапов.

#### Сроки освоения территории:

- начало работ по освоению 2020 год;
- завершение работ по освоению 2025....2028 годы.





### Последовательность освоения 3 очереди:

№ п/п	Наименование работ
<b>1 этап (подготовительный)</b>	
1.1	проект межевания на территорию 3 очереди освоения (при необходимости)
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	реконструкция коллектора хозяйственной канализации (участок по территории проектируемого парка и до улицы Павла Большевикова)
1.5	строительство городских централизованных очистных сооружений поверхностного стока
1.6	строительство магистральных коллекторов поверхностного стока вдоль реки Уводь и с улицы Павла Большевикова
<b>2 этап</b>	
2.1	строительство объекта делового управления
2.2	строительство поликлиники
2.3	строительство ТП- 6
<b>3 этап</b>	
3.1	благоустройство набережной
3.2	строительство проектируемой улицы № 4
3.3	строительство объектов культурно-досуговой деятельности, общественного питания, развлекательных мероприятий и площадок для спорта

#### Примечание:

– допускается одновременное строительство объектов 1, 2 и 3 этапов.

#### Сроки освоения территории:

- начало работ по освоению 2022 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 хозяйственных стоков предусматривается строительство КНС, а для поверхностных стоков - строительство централизованных очистных сооружений.

Территории рекреационного назначения и другие объекты 3 очереди освоения могут строиться независимо от развития жилых кварталов, для данных территорий важным фактором является только строительство проектируемой улицы № 1 (см. схему организации улично-

										Лист
										18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

дорожной сети) и прокладка коллекторов дождевой канализации до зоны размещения очистных сооружений.

Последовательность освоения планируемой территории возможна в любом порядке, при этом главным условием является обеспеченность объектов капитального строительства объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

						19/12/21-ППТ.ПЗ	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		