

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

Положение о характеристиках планируемого развития территории
Положение об очередности планируемого развития территории

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с пунктами 2, 3 части 3 статьи 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в случаях:

1. Необходимо установление, изменение или отмена красных линий;
2. Необходимо образование земельных в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

Документация по планировке территории выполнена на основании решения органа местного самоуправления – Постановления Администрации города Иванова от 17.02.2020 № 194 «О признании утратившим силу постановления Администрации города Иванова от 31.10.2019 № 1714 «Об утверждении задания на проведение инженерных изысканий и о подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории – проект межевания территории, ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 в городе Иванове, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 12.10.2017 № 1386» и о подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 в городе Иванове, утверждённую постановлением Администрации города Иванова от 12.10.2017 № 1386».

Графическая часть документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «Первая координата» в 2020 году и соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 739/пр.

Состав проекта планировки территории:

Раздел 1. Основная часть проекта планировки.

Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Графическая часть. Чертежи планировки территории.

Лист 1. Чертеж планировки территории.

Лист 2. Разбивочный чертеж красных линий.

Лист 3. Схема границ элементов планировочной структуры.

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Текстовая часть. Пояснительная записка по обоснованию принятых решений.

Графическая часть.

Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова.

Лист 2. Схема организации транспорта и схема организации улично-дорожной сети.

Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов.

Лист 5. Вариант планировочного решения застройки территории

Приложения

1. Копия Постановления Администрации города Иванова от 17.02.2020 № 194.

2. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Первая координата».

ПРИМЕЧАНИЯ

В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории настоящей документации не представлены:

1) **схема границ территории объектов культурного наследия**, т.к. в границах планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленные объекты культурного наследия, а именно: памятники, ансамбли, достопримечательные места федерального, регионального, местного значения;

2) **схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории**, т.к. настоящая документация по планировке территории не относится к перечню случаев, установленных приказом Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр “Об установлении случаев и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории”, для которых требуется ее подготовка.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка настоящего проекта планировки 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:

- Документации по планировке территории, ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 (проект планировки с проектом межевания в его составе), утвержденной Постановлением Администрации города Иванова об утверждении документации по планировке территории от 12.10.2017 № 1386;

- Документации по планировке территории улично-дорожной сети в районе улицы Лежневской города Иванова (1 этап), утвержденной Постановлением Администрации города Иванова об утверждении документации от 15.12.2020 № 1464 (далее в проекте – проект красных линий).

Земельные участки освоены и используются в большей части не в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования и 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 соответствующих территориальных зонах.

При реконструкции и строительстве объектов капитального строительства необходимо строго соблюдать параметры застройки, установленные градостроительным регламентом территориальных зон О-1 «зоны делового, общественного и коммерческого назначения» (далее в проекте – зона О-1).

Кроме параметров, установленных градостроительным регламентом в Правилах землепользования и застройки, установить следующие **дополнительные** параметры застройки для объектов капитального строительства с видами разрешенного использования бытовое обслуживание (мастерская мелкого ремонта) (3.3), деловое управление (4.1), планируемых к размещению в зоне О-1, а также размещение парков культуры и отдыха (3.6.2) для зоны планируемой зоны размещения объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют основным видам и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны О-1:

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
-------------------	----------	---------------	---

Основные виды разрешенного использования земельного участка

Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%* Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%*
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования 4.5 - 4.8.2	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%* Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%*
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, телефонных станций)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%* Максимальный процент

		бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	застройки в границах земельного участка - 70%* Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%*
Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	Минимальное количество машино-мест - 10. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%

Минимальное расстояние от красных линий до линии застройки в точках 1-2, 2-3, 3-4 составляет 3 метра; в точках 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10, 11-12 – 0 метров.

* параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимать в соответствии с действующей на момент принятия решения о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства редакцией Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (в редакции решений Ивановской городской Думы от 23.12.2020 №60), либо на основании разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае его предоставления в порядке, установленном действующим законодательством).

Объектами транспортной инфраструктуры территория в границах проектирования, а также смежные с ней территории обеспечены в полной мере.

Размещение объектов федерального, регионального значения в границах планируемой территории не предусматривается.

Границы территории общего пользования (красные линии) приняты с учетом сложившихся элементов улично-дорожной сети, существующих сетей инженерно-технического обеспечения, режима их охранных зон, возможности размещения объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования. В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования в культурно-социальной сфере.

С учетом указанных данного направления предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.

Земельный участок	Описание развития территории	Примечание
1-й этап		
Земельный участок с кад № 37:24:010324:ЗУ1	Строительство объекта коммунального обслуживания	2022-23 год
Земельный участок с кад. № 37:24:010324:142	Строительство торгового комплекса	до 2025 года
Территория общего пользования	Строительство улично-дорожной сети	до 2025 года

Этапность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должна быть определена на стадии подготовки проектной документации.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.
Чертежи планировки территории