

СОСТАВ тома 1

Раздел 1. Основная часть проекта планировки

Текстовая часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории.

Графическая часть. Чертежи планировки территории.

Лист 1. Чертеж планировки территории 1.

Лист 2. Чертеж планировки территории 2.

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 уличнодорожной сети

Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов и проходы к водным объектам

Лист 5. Схема вертикальной планировки территории.

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, а именно: памятники, ансамбли, достопримечательные места федерального, регионального, местного значения; а так же выявленные объекты культурного наследия;

2) **варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории** (далее – Варианты), т.к. настоящая документация разрабатывается в отношении элементов планировочной структуры – кварталов, расположенных в промышленной и коммунальноскладской зонах. (В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации (далее так же ГК РФ). Варианты представляются для элементов планировочной структуры в жилых и общественно-деловых зонах);

3) **перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций и перечень мероприятий по охране окружающей среды**, так как в данные раздел не вносились изменения и при принятии решений при выборе мероприятий по защите территории и охране окружающей среды следует руководствоваться положениями документации по планировке территории около

улицы Фрунзе города Иванова, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507;

4) **результаты инженерных изысканий, так как в соответствии с ГК РФ не требуются.** Инженерные изыскания были выполнены при подготовке документации по планировке территории около улицы Фрунзе города Иванова, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507.

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, если

-необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

-необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории около улицы Фрунзе города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507, подготовлен на основании постановления Администрации города Иванова от 23.12.2021 № 61543 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории около улицы Фрунзе города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507 (в редакции постановления Администрации города Иванова от 19.04.2021 № 467)».

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий,

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Положения настоящего проекта являются изложением в новой редакции проекта планировки территории, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507 (в редакции постановления Администрации города Иванова от 19.04.2021 № 467).

Целями подготовки настоящего проекта являются:

1. Выделение элементов планировочной структуры.
2. Изменение границ территорий общего пользования.
3. Определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
4. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
5. Определение территорий, прилегающих к особой экономической зоне.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В границах рассматриваемой Территории целесообразно определить четыре элемента планировочной структуры – квартала промышленной застройки.

Территорию целесообразно осваивать для строительства объектов производственного, складского, коммунального, общественно-делового назначения.

В основной (утверждаемой), графической части настоящего проекта определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, допускающие использование земельных участков в соответствии с основными и условно разрешенными видами разрешенного использования, определенными градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны в составе Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ), а также с учетом ограничений использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории (в том числе устанавливаемых в отношении аэродромов). Виды разрешенного использования конкретных земельных участков устанавливаются в проекте межевания Территории.

Часть территории включена в границы особой экономической зоны, в границах которой зоны планируемого размещения объектов не определены, так как все планировочные решения будут приниматься уполномоченным органом в соответствии с законодательством об особой экономической зоне. Часть планируемой территории отнесена к территориям, прилегающим к особой экономической зоне, которые в последующем имеют потенциал для включения в границы особой экономической зоны так же в соответствии с законодательством об особой экономической зоне.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах всей территории необходимо принимать в соответствии с ПЗЗ либо в соответствии с решением об отклонении от предельных параметров (в случаях, предусмотренных ГК РФ).

В границах планировки на территории имеется земельный участок с размещенной на нем свалкой. В рамках федерального проекта «Чистая страна» планируется рекультивация земель, захламленных свалкой. Дальнейшее использование земельного участка свалки целесообразно определить после проведения мероприятий по рекультивации.

2. Характеристики объектов капитального строительства различного назначения

Виды разрешенного использования конкретных земельных участков устанавливаются в проекте межевания Территории.

2.1. Объекты производственного назначения.

Для привлечения инвестиций к размещению предложены следующие объекты:

- объекты разных видов промышленности; - складские объекты.

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с проектной документацией в пределах, установленных ПЗЗ.

2.2. Объекты общественно-делового назначения.

С целью удовлетворения возрастающих потребностей населения, бизнеса, сотрудников объектов производственного назначения документацией по планировке территории предложено размещение дополнительных объектов общественно-делового назначения:

- объекты делового управления;
- объекты общественного питания;
- магазины;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с проектной документацией в пределах, установленных ПЗЗ.

2.3. Объекты социальной инфраструктуры.

Проектные решения предусматривают размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- объекты социального обслуживания; - объекты здравоохранения.

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с проектной документацией в пределах, установленных ПЗЗ.

2.4. Объекты коммунальной инфраструктуры и иного назначения.

Документацией по планировке Территории предусматривается размещение следующих объектов:

- объекты предоставления коммунальных услуг; - объекты дорожного сервиса.

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с проектной документацией в пределах, установленных ПЗЗ.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Документами территориального планирования Российской Федерации и Ивановской области не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального и регионального значения соответственно.

Генеральным планом города Иванова, утвержденным Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, предусмотрена на Территории магистральная улица районного значения, магистральная дорога регулируемого движения. Зона планируемого размещения указанного объекта определена в графической части настоящего проекта. Проектом предлагается размещение в границах Территории объектов местного значения транспортной инфраструктуры – улиц в производственной и коммунально-складской зонах, необходимых для обеспечения доступа к участкам, расположенным в центре Территории. Размещение объектов предложено с учетом сложившихся наезженных грунтовых дорог. Перспективные направления предложенных улиц необходимо отразить в Генеральном плане города. Размещение проездов в границах особой экономической зоны и прилегающих территорий определяется отдельным проектом на особую экономическую зону после определения конкретных резидентов.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положение об очередности планируемого развития территории 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.

Проектом предлагается развитие территории проектирования по следующим этапам:

1 этап – освоение земельных участков, обеспеченных объектами транспортной инфраструктуры с учетом технической возможности использования земельных участков;

2 этап – строительство объектов улично-дорожной сети для обеспечения подъезда ко всем вновь образуемым земельным участкам, не обеспеченным объектами транспортной инфраструктуры;

3 этап – рекультивация свалки за домами № 122 и № 126 по улице Минской города Иванова;

4 этап – освоение территории за домами № 122 и № 126 по улице Минской города Иванова после рекультивации свалки в порядке, определяемом в соответствии с действующим законодательством.

1 – 3 этапы освоения могут реализовываться как в любой последовательности, так и параллельно. Главным принципом освоения территории является обеспеченность земельных участков объектами транспортной инфраструктуры – подъездами и пешеходными путями.

4 этап может быть реализован исключительно после реализации 3 этапа.