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, если

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

-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 14.03.2018 № 293 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маевок, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным».

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 «Геомир» в 2017 году и соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 739/пр.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки.

Графическая часть. Чертежи планировки территории.

Лист 1. Чертеж планировки территории.

Лист 2. Разбивочный чертеж красных линий.

Лист 3. Схема границ элементов планировочной структуры.

Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

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 и проходы к водным объектам.

Лист 5. Иные материалы для обоснования положений по планировке территории - рекомендуемые границы территорий общего пользования на смежных территориях.

Текстовая часть. Пояснительная записка по обоснованию принятых решений.

Приложения

1. Копия Постановления Администрации города Иванова от 14.03.2018 № 293 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маевок, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным».

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

3. Санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.12.2015г. №37.ИЦ.02.000.Т.000217.12.15.

ПРИМЕЧАНИЯ

1. В составе основной части проекта планировки территории настоящей документации не представлено **положение об очередности планируемого развития территории**, т.к. застройка в границах планируемой территории сложилась, соответствует градостроительному регламенту территориальных зон и не предполагает развитие. Изменение существующего положения в границах

территории возможно в случае принятия решения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства об изменении объектов капитального строительства посредством реконструкции существующих и строительства новых взамен либо в дополнение к существующим.

2. 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) **варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории**, т.к. настоящая документация в большей степени разрабатывается с целью уточнения границ территорий общего пользования. Застройка в границах планируемой территории сложилась, соответствует градостроительному регламенту территориальных зон и не предполагает развитие. Принятая структура территорий общего пользования улично-дорожной сети определяет структуру застройки территории, а именно - линейное расположение объектов капитального строительства вдоль магистральной улицы и улиц в жилой застройке.

3) **обоснование очередности планируемого развития территории**, т.к. застройка в границах планируемой территории сложилась, соответствует градостроительному регламенту территориальных зон и не предполагает развитие. Изменение существующего положения в границах территории возможно в случае принятия решения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства об изменении объектов капитального строительства посредством реконструкции существующих и строительства новых взамен либо в дополнение к существующим.

4) **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 Проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 (далее в проекте – проект красных линий).

На планируемой территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства. Земельные участки освоены и используются в соответствии с разрешенными видами использования, установленными Правилами землепользования и застройки. Однако в связи с низкой плотностью застройки территории имеется возможность строительства либо реконструкции объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения с целью увеличения площади объектов капитального строительства и, соответственно, увеличения плотности 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) и Ж-1 «зоны застройки индивидуальными жилыми домами» (далее в проекте – зона Ж-1).

Кроме параметров, установленных градостроительным регламентом в Правилах землепользования и застройки, установить следующие **дополнительные** параметры застройки.

1. Для объектов капитального строительства всех видов разрешенного использования, планируемых к размещению в зоне О-1:

1.1. Предельное (максимальное) количество этажей – 5. Предельное количество этажей определять как количество надземных этажей (без учета технических).

1.2. Минимальный процент озеленения – 20%.

1.3. Минимальное расстояние от границ земельного участка до сооружений нецентрализованной системы канализации (приемники отходов производства и потребления) – 5 метров. Данный параметр действует до момента обеспечения территории централизованной системой водоотведения.

2. Для объектов капитального строительства всех видов разрешенного использования, планируемых к размещению в зоне Ж-1 в границах планируемой территории.

2.1. Минимальное расстояние от границ земельного участка до сооружений нецентрализованной системы канализации (приемники отходов производства и потребления) – 5 метров. Данный параметр действует до момента обеспечения территории централизованной системой водоотведения, за исключением объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования 2.1.

2.2. При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в границах планируемой территории рекомендуется размещать их по линии регулирования застройки вдоль красной линии, обозначенной на чертеже планировки территории с целью формирования единой линии застройки. Данная рекомендация особенно важна для формирования линии застройки вдоль улицы Носова и улицы 7-й Завокзальной.

Объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории не предусматривается.

Однако в связи с тем, что планируемая территория не обеспечена доступными к подключению централизованными системами водоотведения, рекомендуется развитие системы централизованного водоотведения на рассматриваемой территории включить в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа. При принятии решения о развитии централизованного водоотведения на планируемой территории зоны планируемого размещения сетей водоотведения следует определять в территории общего пользования улично-дорожной сети вдоль магистральных улиц и улиц в жилой застройке.

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 и проездов с обязательным устройством тротуаров,

- провести реконструкцию улицу Носова с целью приведения ее параметров до нормативно установленных для магистральных улиц районного значения,

- провести строительство улицы местного значения по переулку 6-му Завокзальному на участке от ул. Носова до ул. 7-й Завокзальной с целью организации связи между этими двумя улицами по переулку.

Размещение объектов федерального, регионального значения в границах планируемой территории настоящей документацией не предусматривается, из

объектов местного значения предусматривается размещение проезда по пер. 6-му Завокзальному на участке от ул. Носова до ул. 7-й Завокзальной.