

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Территорию, ограниченную улицами Пограничника Рыжикова, Минской, планируемой магистральной дорогой и планируемой магистральной улицей районного значения, 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). Виды разрешенного использования конкретных земельных участков устанавливаются в проекте межевания Территории.

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

С целью участия города Иванова в федеральном проекте «Чистая страна» требуется образование земельного участка площадью 90 994 кв.м для последующей рекультивации свалки за домами № 122 и № 126 по улице Минской города Иванова. Дальнейшее использование данной территории 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 легкой 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.

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.