

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельного участка по улице Революционной, литер 6, 7 города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 24.07.2012 № 1721 (далее также – Проект), подготовлен на основании постановления Администрации города Иванова от 05.02.2021 № 128 «О признании утратившим силу постановления Администрации города Иванова от 27.08.2020 № 927 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в границах земельного участка по улице Революционной, литер 6, 7 города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 24.07.2012 № 1721» и о подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельного участка по улице Революционной, литер 6, 7 города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 24.07.2012 № 1721».

Проект внесения изменений предлагает изложение в новой редакции документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка по улице Революционной, литер 6, 7 города Иванова (далее также – Территория, планируемая территория), утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 24.07.2012 № 1721.

Документация по планировке территории
Проект планировки территории в границах земельного участка по улице
Революционной, литер 6, 7 города Иванова

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, если необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории. В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки.

Графическая часть. Чертежи планировки территории.

Лист 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

Том 1. Текстовая часть:

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

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Графическая часть.

Лист 2. Схема расположения элемента планировочной структуры.

Лист 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов.

Лист 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Лист 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.

Лист 6. Вариант планировочного решения.

Лист 7. План желтых линий.

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий.

Том 2. Текстовая часть.

- Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

- Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

- Обоснование очередности планируемого развития территории.

Примечание:

Материалы по обоснованию не содержат

- схему границ территорий объектов культурного наследия;
 - обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;
 - схему вертикальной планировки территории, так как:
 - в границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия;
 - документами территориального планирования Российской Федерации, Ивановской области и городского округа Иванова не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального, регионального и местного значения соответственно;
 - в отношении Территории не предусматривается осуществление комплексного развития территории;
 - разработка настоящего Проекта не подпадает под действие Приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.
- Вариант планировочного решения разработан в виде одного варианта ввиду того, что территория практически полностью застроена и планируется лишь один новый объект капитального строительства.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории; характеристики объектов жилого и пешеходно-транспортного назначения

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

В границах планируемой территории не выделяется самостоятельных элементов планировочной структуры, поскольку планируемая территория является частью элемента планировочной структуры – квартала, микрорайона многоэтажной жилой застройки, границы которого целесообразно определить по красным линиям.

Планируемая территория практически полностью застроена – на ней возведено 4 многоквартирных дома (корпуса 1 – 4 дома 24 по улице Революционная).

Проектом предлагается размещение в границах планируемой территории ещё **одного многоквартирного дома**. В основной (утверждаемой), графической части настоящего проекта определена зона планируемого размещения объекта капитального строительства – многоквартирного дома.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ), Территория расположена в границах территориальной зоны Ж-3 - Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

Проектом предлагается освоение свободной части Территории в соответствии с видом разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо принимать в соответствии с ПЗЗ в редакции, действующей на момент получения градостроительного плана образуемого земельного участка.

При этом:

- вдоль улицы Революционной отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принят с учетом существующей застройки - строго 8 метров;

- со стороны планируемого проезда отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений должен составлять не менее 1 метра;

- максимальная этажность планируемого многоквартирного дома – 10 этажей; общая площадь жилых помещений – не более 2 675 кв.м.

В сфере *пешеходно-транспортной инфраструктуры* Проект предусматривает сохранение существующего проезда к дому 32 по улице Революционная. За пределами образуемого земельного участка со стороны дома 32 по улице Революционная необходимо сохранить существующие парковочные места. Также необходимо рассмотреть возможность размещения дополнительных парковочных мест вдоль сохраняемого проезда и со стороны дома 32 по улице Революционная.

Для повышения уровня комфорта пешеходного движения рекомендуется организовать вдоль домов 26 и 34 по улице Революционная пешеходную дорожку шириной 2,8 метра. С целью обеспечения условий реализации обозначенного предложения Проект предусматривает зону рекомендуемого к установлению публичного сервитута.

**Сведения об устанавливаемых красных линиях, содержащие
перечень координат характерных точек, используемой для ведения
Единого государственного реестра недвижимости**

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4741.60	-3728.30
2	4731.53	-3720.86
3	4716.97	-3710.13
4	4740.01	-3676.63
5	4740.67	-3675.87
6	4750.76	-3664.22
7	4761.33	-3652.01
8	4757.37	-3648.95
9	4719.57	-3616.22
10	4702.87	-3634.72
11	4730.50	-3655.83
12	4705.42	-3702.61
13	4678.92	-3685.35
14	4655.53	-3669.32
15	4582.63	-3621.85
16	4565.42	-3610.66
17	4489.14	-3561.00

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

Документами территориального планирования Российской Федерации, Ивановской области и городского округа Иванова не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального, регионального и местного значения соответственно.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В связи с тем, что планируемая территория практически полностью застроена, а также учитывая, что Проектом предлагается размещение в границах планируемой территории лишь одного многоквартирного дома и проезда, выделение этапов развития территории не предусматривается.