

Состав проекта планировки территории

Основная (утверждаемая) часть проекта

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий.

1. Введение;
2. Положение о размещении объектов капитального строительства;
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории;
4. Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания;
5. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

- Чертежи планировки территории:

1. План красных линий (основной чертеж) и вносимых изменений, М 1:2000;
2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000;

Обосновывающая часть проекта

- Пояснительная записка.
 - Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме:
1. Схема расположения элемента планировочной структуры 1:2000;
 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000;
 3. Схема организации улично-дорожной сети, М 1:2000;
 4. Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:2000;
 5. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:2000;
 6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000.

Введение.

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной проспектом Ленина, площадью Пушкина, рекой Уводь, улицами Подгорной и Крутицкой разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории);

- Постановления Администрации города Иванова №906 от 16.05.2016г «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной проспектом Ленина, площадью Пушкина, рекой Уводь, улицами Подгорной и Крутицкой».

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории.

Целью разработки проекта планировки является:

1. обеспечение устойчивого развития территорий;
2. выделение элементов планировочной структуры;
3. установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
4. установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
5. установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов;
6. корректировка красных линий улиц.

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 03.07.2016.);
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. 136-ФЗ (по состоянию на 23.05.2016г.);
- Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);
- Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Генерального плана города Иванова, утвержденного Решением Ивановской городской Думы 27.12.2006 №323;

- Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы 27.02.2008 №694;
- Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п;
- Постановления Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 "Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова";
- СНиП 11-04-2003. "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150);
- РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 131.13330.2012. Свод правил. Строительная климатология.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540(ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Положение о размещении объектов капитального строительства.

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения. Виды разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны О-1 сведены в таблицу 1.

Таблица 1.

Основные виды использования земельного участка

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Средне-этажная жилая застройка	2.5	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных	Исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке

		<p>этажей, разделенных на две и более квартиры).</p> <p>Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.</p>	<p>территории, разработанной на элемент планировочной структуры, в границах которой расположен земельный участок.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%</p> <p>Площадь объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома должна составлять не менее площади первого этажа жилого дома</p>
<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</p>	2.6	<p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир).</p> <p>Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома.</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%</p> <p>Площадь объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома должна составлять не менее площади первого этажа жилого дома</p>
<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</p>	3.4.1	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и</p>	<p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%</p> <p>Максимальный процент застройки в</p>

		ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30%
Общественное управление	3.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку.	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%

		Размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.	
Обеспечение научной деятельности	3.9	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.	
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).	
Объекты торговли	4.2	Размещение объектов капитального	Минимальный

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))		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 с кодами 4.5 - 4.9.	процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% Минимальный
Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Банковская и страховая деятельность	4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%
Общественное питание	4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%
Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Развлечения	4.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок.	

Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).	
Спорт	5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов.	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20%
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%

Условно разрешенные виды использования земельного участка

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Социальное обслуживание	3.2	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p>	<p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%</p>
Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	

<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование</p>	<p>3.5.1</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30%</p> <p>Расстояние от красной линии до зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 м</p>
<p>Культурное развитие</p>	<p>3.6</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев.</p> <p>Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p>	<p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%</p>
<p>Религиозное использование</p>	<p>3.7</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома).</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%</p>

		<p>послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p>	
<p>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях</p>	<p>3.9.1</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).</p>	
<p>Рынки</p>	<p>4.3</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м.</p>	<p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%</p>

			Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Обслуживание автотранспорта	4.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.	Минимальное число машино-мест – 10 шт. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.	Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции *
Средне-этажная жилая застройка	2.5	Благоустройство и озеленение. Размещение подземных гаражей и автостоянок. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Благоустройство и озеленение придомовых территорий. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок.	2.6
Культурное развитие	3.6	Устройство площадок для празднеств и гуляний.	3.6
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.	4.2
Рынки	4.3	Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	4.3
Спорт	5.1	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной	5.1

		игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).	
--	--	---	--

* В параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обозначен код вида разрешенного использования земельного участка из числа основных и условно разрешенных в данной территориальной зоне, дополнительно с которым допустимо осуществление определенного вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Минимальные отступы от красной линии, от границ смежных земельных участков, уровень обеспеченности стоянками принимать в соответствии с требованиями части 12 статьи 28 Правил землепользования и застройки.

2. Объекты капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 размещаются на магистральных улицах и дорогах и улицах и дорогах местного значения. Размещение автозаправочных станций не допускается в границах первой режимной зоны регулирования застройки и водоохранных зон водных объектов. Санитарно-защитные зоны автозаправочных станций не должны превышать размеров отведенного земельного участка под данные объекты.

3. При размещении многоквартирного жилого дома в границах земельного участка (участков) с видом разрешенного использования 2.5, 2.6 необходимо предусматривать:

- площадки для игр детей - из расчета 0,7 м²/чел.;

- площадки для отдыха взрослого населения – из расчета 0,1 м²/чел.;

- гостевые автостоянки – из расчета 0,8 м²/чел.

- стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам – из расчета 1 машино-место на 300 кв. м общей площади квартир.

Стоянки автомобилей, предназначенные для хранения преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств, могут быть: встроенными, встроено-пристроенными, отдельно стоящими, пристроенными, подземными, наземными закрытого типа, плоскостными открытого типа, открытого типа, обвалованными при условии соблюдения

требований технических регламентов. При размещении обвалованных стоянок (с использованием эксплуатируемой крыши стоянки автомобилей для благоустройства и озеленения, игровых и спортивных площадок) их площадь застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка.

Виды разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Р-2 сведены в таблицу 2.

Таблица 2.

Основные виды разрешенного использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Отдых (рекреация)	5.0	Создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.	
Спорт	5.1	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).	
Природно-познавательный туризм	5.2	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными	

		<p>сведениями об окружающей природной среде.</p> <p>Осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.</p>	
Причалы для маломерных судов	5.4	<p>Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.</p>	

Условно разрешенные виды использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Описание вида разрешенного использования	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Культурное развитие	3.6	<p>Устройство площадок для празднеств и гуляний.</p> <p>Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p>	
Общественное питание	4.6	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 50%</p>
Развлечения	4.8	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: танцевальных площадок, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)</p>	

		и игровых площадок.	
--	--	---------------------	--

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные параметры объектов рекреации принимать в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Территории скверов и бульварах шириной менее 50 м запрещается застраивать зданиями, строениями, сооружениями.

3. В парках строительство объектов может быть допущено, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений и при условии выполнения компенсационного озеленения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование земельных участков, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений),

объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Вид разрешенного использования земельного участка - Связь (6.8): размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 - является условно разрешенным во всех территориальных зонах без установления предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Вид разрешенного использования земельного участка - Коммунальное обслуживание (3.1): размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) – является основным видом разрешенного использования во всех территориальных зонах без установления предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Учитывая сложившуюся линию застройки и морфотип застройки, проект планировки территории не предусматривает отступ от красной линии до объектов капитального строительства.

Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов капитального строительства 3 метра. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена – не менее 1 метра.

Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий, строений, сооружений.

Минимальный размер земельных участков, расположенных вдоль проспекта Ленина - не менее 0,06 га.

В границах территории общего пользования во всех территориальных зонах допускается:

-размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков (водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций) ;

-размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений ;

-размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

В границах территории общего пользования в зоне Р-2 дополнительно допускается размещение объектов, предусмотренных основными и условно разрешенными видами использования земельных участков в данной зоне.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Территория проекта планировки расположена в центральной части города Иванова, в границах исторического ядра.

Планируемая территория находится в границах кадастрового квартала 37:24:010101. Кадастровый квартал занимает площадь 5,83 га. В границах кадастрового квартала на кадастровый учет поставлено 33 участка, из них с установленными границами - 26 участков площадью 2,78 га.

Элементами планировочной структуры являются два квартала границами которых являются красные линии:

1. квартал ограниченный проспектом Ленина, площадью Пушкина, бульваром Кокуй и улицей Крутицкая (I квартал);

2. квартал, ограниченный площадью Пушкина, улицей Подгорной, улицей Крутицкая, бульваром Кокуй (II квартал).

В настоящее время плотность застройки квартала составляет 2,06 для I квартала и 1,5 для II квартала. Остальные земли территории планировки заняты дорогами, проездами, тротуарами и землями находящимися в неразграниченной муниципальной собственности. На территориях

общего пользования находятся 8 участков площадью от 2 кв.м до 57 кв.м с разрешенным использованием торговля, остановочный павильон, рекламные конструкции и 2 участка общей площадью 130 кв.м для размещения культового сооружения. Площадь всех участков - 269 кв.м.

Территория проекта планировки граничит с запада, севера и востока с общественно-деловой застройкой. С севера территория межевания ограничена руслом реки Уводь.

Планируемая территория находится в границах зоны с особыми условиями использования территории "Водоохранная зона реки Уводь" в границах г. Иваново и зоны с особыми условиями использования территории "Граница прибрежной защитной полосы реки Уводь" в границах г. Иваново.

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с функциональными зонами, установленными в Генеральном плане города Иванова, градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки.

Генеральным планом города предполагается развитие данной территории в основном как общественно-деловой зоны и зоны рекреационного назначения.

В соответствии с проектом планировки территории площадь I квартала составит 9076,67 кв.м. Плотность застройки данного квартала после изменения границ - 1,9. При нормируемом коэффициенте плотности застройки 3,0 предельная площадь застройки - 27230 кв.м. но не менее 13500 кв.м. Очевидно, что потенциал данного квартала использован на 2/3. Площадь II квартала составит 16452,77. Учитывая что данный квартал застроен полностью одним зданием - театральным комплексом, параметры строительства в дальнейшем не изменятся. Коэффициент плотности застройки составляет 1,5.

Согласно Правил землепользования и застройки города Иванова планируемая территория расположена в границах двух территориальных зон :

- О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения);
- Р-2 (зона городских парков, скверов, бульваров и набережных).

Проектом планировки предлагается изменить трассировку красных линий с учетом существующих зданий и земельных участков. Также предлагается определить совпадение линии застройки с красными линиями на основании сложившегося градостроительного морфотипа.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с

законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Согласно информации предоставленной Комитетом Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия на данном участке расположены следующие объекты культурного наследия:

1. объект культурного наследия регионального значения "Дом И.П. Полушина, 1912г., арх. Снурилов" (г.Иваново, пр-т Ленина, 40);
2. объект культурного наследия регионального значения "Дворец искусств (театральный комплекс)" (г.Иваново, пл. Пушкина, 2);
3. достопримечательное место местного (муниципального) значения "Ленина проспект" (Иваново, 2, 2А, 2В, 4, 6, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 30, 36, 38, 40, 1/2, 5, 7, 11, 15-17).

В соответствии с решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990г. №175 на участке установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

Согласно части 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В соответствии с решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990г. №175 на участке установлена зона охраны городского ландшафта.

Согласно части 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса, и открытые пространства связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры, утвержденным решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990г. №175 (далее - Проект) в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- в соответствии с частью 2 главы IV Проекта, новое строительство в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности регламентируется по функциональному назначению, приемам застройки по высоте, протяженности и масштабности зданий. Максимальная высота новой застройки в пределах указанной зоны должна быть определена из расчета наблюдения памятников архитектуры, при удалении от них на расстояние, определенное под углом здания 18°, когда объем здания, воспринимается в сочетании с окружающей средой;

- в соответствии с частью 2 главы V Проекта, участок между проспектами Ленина, Шереметевским, улицами Крутицкая и Садовая относится к зонам регулирования застройки на территории бывшего села Иванова. В пределах границы этих зон расположена основная часть, как памятников истории, так и памятников архитектуры различных периодов строительства. Основная цель создания данных зон - совместить задачи создания новых современных зданий при сохранении основного характера сложившейся застройки и планировочной структуры.

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

Территория проекта планировки представляет собой общегородской центр. Здесь расположена одна из центральных площадей города - место проведения общегородских праздников и мероприятий. На площадь выходит главный театральный комплекс города. Территория насыщена предприятиями общественного питания, торговыми и офисными зданиями. Проект планировки призван определить условия для композиционного и функционального завершения формирования градостроительной единицы. Между кварталами проекта планировки Пешеходная зона, начинающаяся от площади Пушкина, переходит в пространство бульвара Кокуй. Именно в этом месте происходит слияние пешеходных потоков между остановками общественного транспорта, находящимися с противоположных сторон проектируемой территории, от парковки, занимающей центральную часть бульвара, с Шереметевского проспекта по набережной и пешеходного движения по улице Крутицкой. На данный момент проделана определенная работа по созданию насыщенной и прозрачной для пешеходных потоков городской ткани через лестницы театрального комплекса, нового торгового центра, арок исторических зданий и системы парковых дорожек. В I квартале имеется часть территории (по улице Крутицкой) выключенной из общей структуры. Застройка данного участка многофункциональным зданием определит процесс формирования законченного городского ансамбля.

Территория планировки с запада выходит на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения - проспект Ленина. С восточной стороны территорию ограничивает улица местного значения Крутицкая. Улица Крутицкая двустороннего движения имеет три полосы, с учетом использования одной полосы для стоянок легковых автомобилей. С западной стороны территории проходит улица местного значения - улица Подгорная. Улица обеспечивает связь улицы Крутицкой с набережной, круговой объезд территории, а также обеспечивает подъезд транспорта к "Фабрике бумажно-технических изделий". Улица имеет двустороннее движение с шириной полос движения 3,5м.

В границах территории планировки находятся пешеходные направления по бульвару Кокуй и набережной — вдоль реки Уводь.

Парковки автомобилей предусмотрены на бульваре Кокуй, на крайних полосах проезжей части улиц и в парковочных "карманах". Небольшое количество автомобилей может быть размещено на приобъектных стоянках.

Маршруты общественного транспорта проходят по проспекту Ленина. В настоящее время в городе основные пассажирские перевозки осуществляются:

- электротранспортом — троллейбусами;

-
- автомобильным транспортом — автобусами, микроавтобусами — маршрутными такси.

На планируемой территории находится остановка всех видов городского общественного транспорта - "Площадь Пушкина". Другая ближайшая остановка - "Проспект Ленина" расположена на пр. Ленина в ста метрах от планируемой территории. Расстояние между остановками - 400м.

Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.

Территория планировки расположена на склонах оврага. По дну оврага протекает ручей, заключенный в подземный коллектор. Выпуск коллектора находится в районе пл. Пушкина. Весь дождевой водосбор с жестких покрытий производится в данный коллектор.

Набережная реки Уводь в границах проекта планировки укреплена габионами и благоустроена.

В целях приведения в соответствие с требованиями Водного кодекса эксплуатацию водохозяйственной системы вдоль русла реки Уводь генеральным планом города Иванова планируется прокладка коллектора для перехватки сточных вод с последующей их очисткой. В связи с этим ликвидируются места сброса неочищенных сточных вод на планируемой территории.

Перепад рельефа в границах проекта планировки достигает 10м. Большинство склонов оврага застроено и укреплено фундаментами существующих зданий.

Вдоль проспекта Ленина, улиц Крутицкой и Подгорной проложены магистральные водопроводы.

Хозяйственно-бытовая канализация сбрасывается в проходящий по бульвару Кокуй самотечный коллектор диаметром 500мм, который подключен к самотечному Левобережному коллектору диаметром 1200мм проходящему вдоль реки Уводь. На расчетный срок предполагается прокладка второй нитки коллектора.

Электроснабжение территории осуществляется от трансформаторных подстанций расположенных рядом с рассматриваемой территорией (ТП на улице Подгорной, ТП-5 на ул. Крутицкой) и встроенных в здания (ТП-855 встроенная в театральный комплекс, ТП встроенная в торговый центр, д.40а).

Территория газифицирована. По улице Крутицкой проложен газопровод среднего давления.

Планируемая территория обеспечена центральным теплоснабжением.