

Содержание

1.1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	2
1.2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки).....	2
1.3. Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания	5
1.4. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения	6
Приложение. Графические материалы.	

Часть 1. Основная часть проекта планировки (Утверждаемая часть)

1.1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

На территории Проекта планировки территории Вокзальной площади города Иванова (далее – Проект) объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют.

На территории элементов планировочной структуры располагаются:

- объекты регионального значения:
- Храм Вознесения Господня;
- Региональный памятник культурного наследия «Вокзал железнодорожный, 1933г., архитектор В.М. Каверинский» (г. Иваново, Вокзальная площадь, 3).

Также в границах планируемой территории располагается выявленный объект культурного наследия «Монументально-декоративная композиция «Молодым революционеркам текстильного края»».

Строительство новых объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

1.2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки)

В соответствии с ПЗЗ г. Иванова территория относится к:

- зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1;
- зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности О-3;
- зоне размещения культовых объектов О-4;
- зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2;
- территории общего пользования.

1.2.1 Проектом предлагается внесение следующих изменений в Генеральный план г. Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, в редакции решения от 25.05.2016 № 197:

- изменение границ и функциональных зон на проектируемой территории в соответствии с функциональным назначением объектов капитального строительства.

Проектом предлагается внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ г. Иванова), а именно:

- изменение территориальной зоны О-3 (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности) на территориальную зону Т-1 (зона железнодорожного транспорта) в соответствии с функциональным назначением существующих объектов капитального строительства;

- изменение границ территориальной зоны О-4 (зона размещения культовых объектов) в связи с определением места размещения объектов капитального строительства: Храм «Вознесения Господня» и Дом причта.

Красные линии, находящиеся в границе кадастрового квартала 37:24:030131 и утвержденные Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова», подлежат корректировке:

- красные линии в границах планировочного элемента (ПЭ1) корректируются по границе благоустройства согласно проекта «Капитальный ремонт Вокзальной площади в городе Иванове», выполненный ООО «Магистраль Проект»;

- красные линии по ул. Земляной (со стороны железнодорожного вокзала) корректируются по границе тротуара.

В целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений при подготовке документации по планировке территории устанавливаются линии отступа согласно ПЗЗ г. Иванова.

В соответствии с требованиями части 12 статьи 28 ПЗЗ г. Иванова для всех территориальных зон (за исключением Сп-1, Сп-2, И, Р-1, Р-2, Р-3) минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии застройки либо отсутствия документации по планировке территории, объекты капитального строительства располагаются на расстоянии не менее чем 3 м от красной линии.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена, - не менее 1 метра до объектов капитального строительства.

В границах планировочного элемента (ПЭ1), ограниченный ул. Земляная, ул. Карла Маркса и площадью Генкиной, Проектом приняты следующие линии отступа до объектов капитального строительства:

- по ул. Земляная – не менее 1 м;
- по ул. Карла Маркса – не менее 3 м;
- по пр-т Шереметьевский – не менее 3 м;
- со стороны пл. Генкиной – не менее 3 м.

Перечень планируемых к размещению объектов приведен в таблице 1. «Перечень планируемых к размещению объектов». При разработке проектной документации должны соблюдаться предельные параметры строительства, указанные в таблице 1, а также другие параметры в соответствии с действующей на момент разработки проектной документации редакцией ПЗЗ г. Иванова.

Таблица 1. Перечень планируемых к размещению объектов

Таблица 1.

Характеристика объектов планируемого размещения							
№	Объекты капитального строительства	Площадь участка, га	Максимальный коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальная площадь озеленения территории, кв.м	Максимальная площадь застройки земельного участка, кв. м	Этажность здания
1	Дом причта	0,1615	0,8	1,4	165,0	1292,0	-

В границах планировочного элемента (ПЭ1) планируется размещение объекта капитального строительства религиозного назначения - «Дом причта» (ранее разработанный (июль 2016) проект «Капитальный ремонт Вокзальной площади в городе Иванове», выполненный ООО «Магистраль Проект»).

Строительство Дома причта соответствует основному разрешенному использованию (3.7) данного земельного участка и будет осуществляться с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Согласно ПЗЗ г. Иванова одним из основных видов разрешенного использования для земельных участков с кадастровыми номерами 37:030131:18 и 37:030131:27 для размещения культовых объектов (О-4) является - религиозное использование (3.7).

- максимальный процент застройки – 80%,
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%.

Минимальный размер земельного участка, расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, в территориальных зонах О-1, О-2, О-3, О-4, Ж-3, для всех видов разрешенного использования, за исключением вида разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)", - не менее 0,06 га. (част. 13 статьи 28 ПЗЗ г. Иванова).

Максимальные размеры земельных участков не установлены.

В соответствии с п.3. ст.29 ПЗЗ г. Иванова предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению.

Согласно Карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Иванова объект капитального строительства Храм «Вознесения Господня» расположен в зоне размещения культовых объектов О-4.

С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон документацией по планировке территории предусмотрено следующее развитие территории проектирования:

- размещение объекта религиозного назначения (дом притча) в зоне размещения культовых объектов О-4;

- размещения линейного объекта - дороги (земельные участки (территории) общего пользования).

В соответствии с п.5 ст.28 ПЗЗ г.Иванова застройка на территории города Иванова должна осуществляться в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Иванова.

В ранее разработанном (июль 2016) проекте «Капитальный ремонт Вокзальной площади в городе Иванове», выполненного ООО «Магистраль Проект» принято увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 37:24:030131:27 и объединение земельным участком с кадастровым номером 37:24:030131:18, при этом запланирована корректировка красных линий.

1.3. Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания

В границах территории Проекта отсутствует жилой фонд, поэтому нет необходимости в развитии системы социального обслуживания. В настоящее время проживающее население за границами проекта планировки обеспечено объектами повседневного обслуживания, объектами периодического обслуживания - в пределах нормативной доступности.

Территория, на которую разрабатывается документация по планировке территории, представляет собой транспортно-пересадочный узел с развязкой общественного, пригородного, междугороднего железнодорожного и автомобильного транспорта, а также легкового автотранспорта и пешеходных направлений.

Планируемую территорию предполагается обслуживать существующей магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения (ул. Карла Маркса), а также дорогами местного значения (ул. Калинина, ул. Земляная).

На территории предусматривается организация движения общественного транспорта. Территория обслуживается существующими маршрутами по ул. Карла Маркса.

На территории предусмотрены две наземные площадки для временного хранения автотранспорта, общей вместимостью 132 м/мест (данные взяты из проекта «Капитального ремонта Вокзальной площади в городе Иванове», выполненного ООО «Магистраль Проект»).

1.4. Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения

Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями является самодостаточной, т.е. точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся на планируемой территории.

Проектом предусмотрено подключение проектируемого здания к городским инженерным сетям, проходящим по планируемой территории.

Поверхностный водоотвод с проезжей части реконструируемой привокзальной площади, тротуаров, зеленых зон осуществляется системой продольных и поперечных уклонов в проектируемую ливневую канализацию. Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей с шагом 0,1 м. Проектные решения увязаны с существующим рельефом. Продольные уклоны проектируемых тротуаров соответствуют нормативным требованиям, что не препятствует передвижению маломобильных групп населения.

Примечание:

В границах планируемой территории целесообразна организация сквера, с сохранением существующих зеленых насаждений, границы которого определяются после разработки проекта благоустройства территории

Приложение