**Содержание утверждаемой части проекта планировки территории**

Введение.

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

Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки).

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

Чертежи основной часть проекта планировки территории:

- чертеж красных линий (М 1:2000);

- разбивочный чертеж красных линий (М 1:2000).

Приложение.

1. Письмо Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области от 11.09.2014 № 2596-022/01-13.

2. Техническое задание от 16.09.2014 № 2-10/3-3648, выданное Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

3. Постановление Администрации города Иванова от 04.09.2014 № 1829 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской».

**Технические решения, принятые в проекте планировки территории, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории РФ.**

ГИП Логинов В. Н.

**Введение**

Проект планировки территории, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-я Парковской, разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 04.09.2014 № 1829 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской».

Цель работы:

- Обеспечение устойчивого развития территории.

- Выделение элементов планировочной структуры.

- Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

- Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

- Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

- Корректировка красных линий улиц.

Подготовка проекта осуществлялась при использовании следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации РФ (от 29.12.04 г. №190-ФЗ).

2. Земельный кодекс Российской Федерации.

3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123 – ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-п.

5. Генеральный план города Иванова, утвержденный Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323.

6. Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694.

7. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

8. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Положение о размещении объектов капитального строительства**

 В соответствии с Генеральным планом города Иванова и по итогам анализа муниципальных нормативных актов территория проектирования, ограниченная улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской, относится к жилой зоне малоэтажной застройки с участками и природно-рекреационной зоне прочих озелененных территорий.

Рассматриваемая территория находится в Октябрьском районе, в северо-западной части города Иванова.

Площадь рассматриваемой территории составляет 12,6 га, в том числе:

4,6 га – площадь участков индивидуальной застройки;

6,5 га – луга;

0,4 га – прочее озеленение;

1,1 га – территория, занятая дорогами, проездами, тротуарами.

Внутри планируемой территории имеются:

- свободные от застройки участки, на которых возможно размещение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в том числе 6 земельных участков для предоставления гражданам в соответствии с Законом Ивановской области от 31.12.2002 №111-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации»;

- земельный участок для строительства гостиницы с подъездными путями по переулку 6-му Коноховскому;

- земельный участок для строительства спортивного клуба по улице 2-й Парковской.

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом города Иванова и Правилами землепользования и застройки. Территория относится к зоне индивидуальной жилой застройки Ж-1, а также рекреационно-ландшафтных территорий Р-3 и по большей части свободна от застройки, на прилегающих участках (в границах проекта планировки) имеется зона индивидуальной жилой застройки.

Планируемая территории находится в зоне санитарной охраны 3 пояса, поэтому в ней запрещается:

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод, без выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и без санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Ориентировочная площадь рассматриваемого участка 12,6 га.

**Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Единица измерения | Всего |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **Территория** |
| 1 | Территория в границах проекта (всего) | га | 12,6 |
| 2 | Площадь участков индивидуальной жилой застройки, всегов том числе: | га | 5 |
| 3 | Площадь участков индивидуальной жилой застройки (проект.) | кв. м | 4081,43 |
| 4 | Площадь участков индивидуальной жилой застройки (сущест.) | га | 4,6 |
| 5 | Участок для строительства спортивного клуба | кв. м | 5862,57 |
| 6 | Участок для строительства гостиницы | кв. м | 4361,18 |
| 7 | Озеленение | га | 6,5 |
| 8 | Площади дорог | га | 0,2 |

**Положение о характеристике планируемого развития территории**

Рассматриваемая территория по функциональному использованию относится к жилым зонам. В настоящее время рассматриваемая территория представляет собой:

1. Зону индивидуальной жилой застройки (Ж-1).

2. Зону рекреационно-ландшафтных территорий (Р-3).

3. Территорию общего пользования (ТР-2). Дороги, улицы, площади.

**Градостроительный регламент**

**1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки.**

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной жилой застройки.

*Основные виды разрешенного использования:*

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;

- жилые дома блокированной застройки;

- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;

- огороды, без права возведения сооружений и капитальных построек;

- общеобразовательные учебные заведения;

- аптеки;

- почтовые отделения, отделения связи;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (на 1 - 3 машины), не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности;

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды;

- теплицы;

- оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- выгребные ямы, очистные сооружения;

- встроенно-пристроенные помещения для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

*Условно разрешенные виды использования:*

- продовольственные и хозяйственные магазины общей площадью не более 400 кв. м;

- автомойки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- культовые сооружения;

- административные здания;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- спортзалы;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- временные приемные пункты объектов бытового обслуживания;

- временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции.

*Параметры застройки:*

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства на одну квартиру - 0,04 га; максимальная - 0,12 га (не распространяется на ранее отведенные земельные участки).

2. Максимальная площадь земельного участка для огородничества - 0,039 га.

3. Этажность жилых и общественных зданий - не выше 3-х этажей.

4. Коэффициент застройки земельного участка - не более 60% от его площади.

5. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 20% от его площади.

6. Максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы - не более 5% от площади земельного участка.

7. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 5 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м. В кварталах существующей усадебной застройки отступ от красной линии допускается принимать по сложившейся линии застройки.

8. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных строений - 1 м (при высоте гаражей и хозяйственных строений не более 3-х метров); выгребных ям и надворных туалетов - 5 м; строений для содержания мелких домашних животных и птицы - 10 м; открытой парковки - 1 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами и нормативами градостроительного проектирования;

- строительство ограждений капитального характера по границе смежных земельных участков допускается по взаимному согласию собственников домовладений.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению 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, и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными требованиями.

3. Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков, выходящих на магистральные улицы: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и согласовываются с Администрацией города Иванова.

5. В целях благоустройства территории, прилегающей к границе земельного участка с разрешенным использованием "для индивидуального жилищного строительства", в пределах фасада жилого дома допускается устройство декоративной изгороди в соответствии с Правилами благоустройства города Иванова.

**2. Р-3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий.**

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Строительство объектов допускается, только если его размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений, при условии выполнения компенсационного озеленения.

*Основные виды разрешенного использования:*

- городские леса;

- лесопарки, лугопарки;

- гидропарки;

- санатории, профилактории, дома отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;

- базы отдыха;

- тренировочные базы;

- спортклубы;

- яхт-клубы;

- гольф-клубы;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- пляжи;

- лодочные и спасательные станции;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- объекты, связанные с отправлением культа;

- кемпинги;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- парковки;

- общественные туалеты;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- спортзалы, залы-рекреации (с бассейнами или без);

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- спортивные арены (с трибунами).

*Условно разрешенные виды использования:*

- ветеринарные приемные пункты;

- велотреки;

- автодромы, мотодромы;

- ипподромы;

- магазины розничной продажи продовольственных товаров площадью не более 400 кв. м.

Параметры застройки зоны:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 93-97% территории.

2. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки - 2-5% территории.

3. Здания, сооружения и хозяйственные постройки - 2% территории.

Параметры застройки земельного участка:

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 20% от его площади.

2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 50% от его площади.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для

вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

**3. Территория общего пользования Тр-2. Дороги, улицы, площади.**

Территория Тр-2 предназначена для размещения магистральных улиц и дорог всех категорий, городских площадей.

Виды функционального назначения:

1) проезжая часть;

2) тротуары;

3) велосипедные дорожки;

4) полосы озеленения, бульвары, скверы;

5) искусственные дорожные сооружения (тоннели, эстакады, путепроводы, мосты);

6) транспортные развязки;

7) инженерные коммуникации;

8) транспортная и придорожная инфраструктура:

- остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);

- рекламные конструкции;

- опоры, столбы, электрические линии;

- светофоры, дорожные знаки;

- парковки;

- нестационарные киоски по продаже печатных изданий;

- переходы надземные и подземные;

- открытые автостоянки, не являющиеся объектами недвижимости, без возведения капитальных объектов (с условием их функционирования до начала формирования (составления Комиссией по предварительному выбору земельных участков для строительства объектов на территории города Иванова акта выбора) земельного(-ых) участка(-ов) для строительства (реконструкции) автомобильных дорог).

**Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания**

Проектом планировки разработана схема транспортного обслуживания планируемой территории в рамках существующего Генерального плана города Иванова.

Ко всем вновь планируемым участкам предусмотрены подъезды по проездам с твердым покрытием. На территории спортклуба и гостиницы предусмотрены стоянки соответствующей вместимости.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки здания. Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности с дальнейшим спуском в ливневую канализацию.

Комплекс работ по благоустройству предусматривает устройство проездов и тротуаров.

**Проектным решением предполагается:**

1. Сохранение основных элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории.
2. Сохранение жилой застройки без изменений существующих кадастровых границ земельных участков.
3. Корректировка транспортной схемы с учетом решений Генерального плана города Иванова.
4. Корректировка красных линий улиц.

Проектом планировки предусматривается размещение:

 - 6 земельных участков для предоставления гражданам в соответствии с Законом Ивановской области от 31.12.2002 №111-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации»;

- земельного участка для строительства гостиницы с подъездными путями по переулку 6-му Коноховскому;

- земельного участка для строительства спортивного клуба по улице 2-й Парковской.

**Положение о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения**

Проектируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом.

**Положение о размещении объектов культурного наследия**

Историко-культурные и архитектурно-ландшафтные градостроительные обоснования размещения объектов культурного наследия не разрабатываются в связи с их отсутствием на планируемой территории.