

Том 1
Проект планировки территории
Утверждаемая часть

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Территорию 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), а так же с учетом ограничений использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории (в том числе устанавливаемых в отношении аэродромов). Виды разрешенного использования конкретных земельных участков устанавливаются в проекте межевания Территории.

В границах планируемой территории расположена территория особой экономической зоны, планировочные решения которой настоящим проектом не приводятся, так как режим использования земельных участков в границах особой экономической зоны определяется уполномоченным органом в соответствии с законодательством об особой экономической зоне. Часть планируемой территории отнесена к территориям, прилегающим к особой экономической зоне, которые в последующем имеют потенциал для включения в границы особой экономической зоны так же в соответствии с законодательством об особой экономической зоне.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах всей территории необходимо принимать:

- в соответствии с ПЗЗ, действующих на момент возникновения градостроительных намерений (принимать за такой момент – факт подготовки градостроительного плана земельного участка);

- в соответствии с решением об отклонении от предельных параметров (в случаях, предусмотренных ГК РФ);

- в соответствии с режимом использования земельных участков в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или градостроительные регламенты не устанавливаются (в том числе в границах особой экономической зоны).

В границах планировки на территории имеется земельный участок с размещенной на нем свалкой. В рамках федерального проекта «Чистая страна» планируется рекультивация земель, захламленных свалкой. Дальнейшее использование земельного участка свалки целесообразно определить после проведения мероприятий по рекультивации.

В связи с тем, что значительная часть территории непригодна для строительства (карьеры, заполненные водой), то на оставшейся части рекомендуется осуществить более плотную застройку с целью эффективного использования земельного ресурса.

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 разных видов промышленности;
- складские объекты.

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с проектной документацией в пределах, установленных ПЗЗ. При размещении объектов промышленного и складского назначения необходимо обеспечивать возможность подъезда грузового транспорта с размещением погрузо-разгрузочных зон в границах земельных участков конкретных объектов

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));
- иные объекты, необходимые для функционирования производственных объектов и реализации инвестиционной деятельности.

Параметры планируемых объектов капитального строительства принять в соответствии с проектной документацией в пределах, установленных ПЗЗ.

2.3. 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. А так же в соответствии с расчетной нагрузкой энергоресурсов, необходимых для функционирования всех планируемых объектов.

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

Документами территориального планирования Российской Федерации не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального значения.

В границах территории имеется территория, которая относится к особой экономической зоне регионального значения. Планировочные решения в границах особой экономической определяются документацией по планировке территории, подготовленной уполномоченным лицом.

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 указанных объектов местного значения транспортной инфраструктуры определена в графической части настоящего проекта. Проектом дополнительно 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. Размещение проездов в границах особой экономической зоны и прилегающих территорий определяется отдельным проектом на особую экономическую зону после определения конкретных резидентов.

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 и объектами инженерной инфраструктуры – обеспеченность необходимыми энергоресурсами.

4 этап может быть реализован исключительно после реализации 3 этапа.