

Документация по планировке территории – проект планировки территории и проект межевания территории (далее – документация), подготовлена на основании решения органа местного самоуправления – Постановления Администрации города Иванова от 17.06.2025 №1307 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 №1182, в границах территориальной зоны О-1 и примыкающей улично-дорожной сети.

Графическая часть документации выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «НПО Проектор» в 2025 году, соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. №739/пр.

СОСТАВ

Раздел.1. Основная часть проекта планировки территории

Графическая часть. Чертеж планировки территории.

Лист 1. Чертеж планировки территории (чертеж красных линий)

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 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова.

Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.

Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства.

Лист 5. Вариант планировочного решения.

Текстовая часть. Пояснительная записка по обоснованию принятых решений.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «НПО ПРОЕКТОР».

Примечания

В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории настоящей документации не представлены:

- схема границ территорий объектов культурного наследия, т.к. в границах планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленные объекты культурного наследия, а именно: памятники, ансамбли, достопримечательные места федерального, регионального, местного значения

- обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального и регионального 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, т.к. документами территориального планирования Российской Федерации и Ивановской области, Генеральным планом города Иванова, утвержденным Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, не предусмотрено размещение на Территории объектов федерального, регионального и местного значения соответственно.

- схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, так как настоящий проект планировки территории не относится к перечню случаев, установленных приказом Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории», для которых требуется ее подготовка.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществляется с целью установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и изменения красных линий.

Рассматриваемая территория является частью элемента планировочной структуры – «Квартал 2 многофункциональной общественной застройки», который определен проектом планировки территории в микрорайоне «Видный» города Иванова, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 №1182.

Территория мало освоена в связи с тем, что по ней проходит большое количество инженерных сетей. В основной графической части настоящего проекта планировки территории определены зоны планируемого размещения ОКС, допускающие размещение объектов:

1. Для ЗПР ОКС1:

- оказания услуг связи;
- дошкольного, начального и среднего образования;
- амбулаторно-ветеринарного обслуживания;
- магазин;
- банковской страховой деятельности;
- общественного питания;
- для развлекательных мероприятий;
- для обеспечения занятий спортом в помещениях;
- делового управления.

Допускается использование территории в границах ЗПР ОКС1 в рекреационных целях для организации парков для отдыха населения, а также размещения декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

2. Для ЗПР ОКС2:

- магазин;
- общественного питания;
- делового управления.

Территория проекта планировки в границах территориальной зоны О-1 вне границ ЗПР ОКС1 и ЗПР ОКС2 занята преимущественно объектами инженерной инфраструктуры (сети электро, газа, тепло снабжения и т.п.), в связи с чем размещение иных ОКС на ней проектом планировки не предусматривается. Возможно изменение трассировки сетей в рамках их

реконструкции или капитального ремонта, а также размещение новых инженерных сетей с учетом уже имеющихся и охранных зон от них.

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

- в соответствии с ПЗЗ, действующими 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 ГрК РФ).

При размещении объектов капитального строительства в зонах допустимого размещения объектов капитального строительства минимальный отступ от красной линии и границ земельного участка принимать в соответствии с Правилами, действующими на момент принятия решения о строительстве (реконструкции) объекта капитального строительства.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

На территории проектирования планируется строительство 2-3 объектов капитального строительства, основания для установки очередности планируемого развития территории в настоящем проекте планировки территории отсутствует. Очередность развития планировки территории будет зависеть от обеспечения планируемых объектов капитального строительства объектами транспортной и инженерной инфраструктуры, а также от наличия финансирования от правообладателей земельных участков на реализацию градостроительных мероприятий.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

1. Обоснование определения границ планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в территориальной зоне О-1. На проектируемом участке расположены инженерные коммуникации, которые имеют охранные зоны, установленные в ЕГРН, имеются земельные участки, а также объекты капитального строительства, поставленные на государственный кадастровый учет.

В границах проектируемой территории зоны планируемого размещения ОКС обозначены условно: ЗПР ОКС1 и ЗПР ОКС2, где допускается размещение следующих объектов капитального строительства:

1. Для ЗПР ОКС1:

- оказание услуг связи;
- дошкольного, начального и среднего образования;
- амбулаторно-ветеринарного обслуживания;
- магазин;
- банковской страховой деятельности;
- общественного питания;
- для развлекательных мероприятий;
- для обеспечения занятий спортом в помещениях;
- делового управления.

Допускается использование территории в границах ЗПР ОКС1 в рекреационных целях для организации парков для отдыха населения, а также размещения декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

2. Для ЗПР ОКС2:

- магазин;
- общественного питания;
- делового управления.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента территориальной зоны О-1.

Также проектом планировки территории предусматривается возможность использования территории в рекреационных целях, а именно

размещение парков культуры и отдыха, также размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов (благоустройство территории).

Территория проекта планировки в границах территориальной зоны О-1 вне границ ЗПР ОКС1 и ЗПР ОКС2 занята преимущественно объектами инженерной инфраструктуры (сети электро, газа, тепло снабжения и т.п.), в связи с чем размещение иных ОКС на ней проектом планировки не предусматривается. Возможно изменение трассировки сетей в рамках их реконструкции или капитального ремонта, а также размещение новых инженерных сетей с учетом уже имеющихся и охранных зон от них.

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать все инженерные коммуникации, также предусматривается возможность выноса коммуникаций с проектируемой территории

Местоположение красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, установлено проектом планировки территории в микрорайоне «Видный» города Иванова, утвержденным Постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 №1182. Настоящим проектом планировки территории вносятся изменения в части месторасположения красных линий, в связи с чем необходимо принимать в соответствии с чертежом планировки территории (чертеж красных линий).

При размещении объектов капитального строительства в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства требуется соблюдать требования градостроительного регламента в части минимальных отступов от красных линий и от границ земельных участков до объектов капитального строительства.

Кроме требований градостроительного регламента и ограничений в зонах с особыми условиями использования территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства при их размещении в обязательном порядке должны соблюдаться требования технического регламента о безопасности зданий и сооружений (федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ), технического регламента о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ), иных нормативно-правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства. Соблюдение данных требований обеспечивается на стадии подготовки проектной документации на конкретный объект капитального строительства.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выделенных на чертеже планировки территории, могут размещаться объекты инженерной инфраструктуры в целях обеспечения в границах квартала физических и юридических лиц коммунальными услугами (трансформаторные подстанции, сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.). Для прохождения линий инженерных коммуникаций по территории квартала в заданных направлениях необходимо выделять специальные коммуникационные коридоры, которые учитывают интересы прокладки всех требуемых инженерных сетей, с целью минимизации взаимных пересечений.

2. Обоснование очередности планируемого развития территории

На территории проектирования планируется строительство 2-3 объектов капитального строительства, основания для установки очередности планируемого развития территории в настоящем проекте планировки территории отсутствует. Очередность развития планировки территории будет зависеть от обеспечения планируемых объектов капитального строительства объектами транспортной и инженерной инфраструктуры, а также от наличия финансирования от правообладателей земельных участков на реализацию градостроительных мероприятий.

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций

Планируемая территория к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов в границах данной территории и в непосредственной близости не имеется.

В границах планируемой территории обеспечена возможность беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуации людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведения мероприятий по охране территории и физической защите жителей. Территория непосредственно примыкает к улично-дорожной сети, которая представляет собой непрерывную систему, обеспечивающую транспортную и пешеходную связь территорий жилых и промышленных кварталов и выходы на магистральные дороги и улицы регулируемого движения. При этом к каждому зданию и сооружению, расположенным на рассматриваемой территории, обеспечен подъезд.

Структура застройки в границах планируемой территории обеспечивает выполнение требований пожарной безопасности, как для территории в целом, так и для конкретных зданий и сооружений. Согласно пункту 8.6 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

1) применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

2) устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

3) устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

4) применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;

5) применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

6) применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;

7) устройство аварийного слива пожароопасных жидкостей и аварийного стравливания горючих газов из аппаратуры;

8) устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;

9) применение первичных средств пожаротушения;

10) применение автоматических и (или) автономных установок пожаротушения;

11) организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Согласно статье 53 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» каждое

здание или сооружение должно иметь объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивающие безопасную эвакуацию людей при пожаре. При невозможности безопасной эвакуации людей должна быть обеспечена их защита посредством применения систем коллективной защиты.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное. В границах планируемой территории проектом планировки не предусматривается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

При проведении работ по благоустройству территории общего пользования необходимо сохранение баланса земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта должны использоваться для планировки территорий общего пользования.

При планировании территории, примыкающей к территории общего пользования, необходимо пользоваться решениями, обеспечивающими снижение воздействия на окружающую среду при ее освоении:

- невысокая плотность застройки;
- устройство водоотводящих лотков;
- строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа;
- устройство зеленых зон.

А также требуется проведение мероприятий по охране природы, позволяющих сохранить экологическое состояние в районе:

- осуществление постоянного контроля за удалением отходов, бытового мусора и отработанных люминесцентных ламп;
- осуществление контроля за санитарным состоянием территории;
- не допущение ухудшения экологической обстановки на территории в результате хозяйственной деятельности;
- осуществление строительства на участках в строгом соответствии с действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами;
- обеспечение защиты почв, грунтовых вод и воздушного бассейна от загрязнения.

Выполнение всех перечисленных мероприятий позволит исключить негативное воздействие вновь строящихся объектов на окружающую среду.