



**Общество с ограниченной ответственностью
"ГРАДПРОЕКТ"**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г. ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**от имени Заказчика: Директор Муниципального казенного учреждения
"Управление имущества, землеустройства и архитектуры"
С.Е.Демиденко**

Генеральный директор
ООО "ГРАДПРОЕКТ"

Н.А. Богатырёва

Владимир 2021 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ (МАТЕРИАЛЫ)

МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА НА ЭЛЕКТРОННОМ НОСИТЕЛЕ

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:

Генеральный директор
ООО "ГРАДПРОЕКТ"

Н.А. Богатырёва

Начальник отдела территориального
планирования и сохранения объектов
культурного наследия

О.С. Гиевая

Исполнил

Н.В. Ковальчук

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Пояснительная записка.....стр. 1-5
2. Опорная карта. Проектное решение.....лист 1

В генеральный план города Гусь-Хрустальный Владимирской области вносятся следующие изменения согласно Технического задания №46.

1. Проектом предлагается:

1. Территорию, расположенную в кадастровых кварталах 33:25:000004; 33:25:000005; 33:25:000006; 33:25:000007 по ул.Транспортная, общей площадью 194 515 м², состоящую из территорий "усадебной с участками", "прочих", включить в зону "комплексного развития территории", не изменяя территориального деления;

2. Территорию, расположенную в кадастровом квартале 33:25:000110; по ул.Менделеева-1, общей площадью 451 532,7 м², состоящую из территорий "усадебной с участками", "преимущественно многоэтажной", "прочих", "городских парков, скверов, бульваров", включить в зону "комплексного развития территории", не изменяя территориального деления;

3. Территорию, расположенную в кадастровых кварталах 33:25:000110, 33:25:000147; по ул.Менделеева-2, общей площадью 694 951,9 м², состоящую из территорий "усадебной с участками", "преимущественно многоэтажной", "прочих", "городских парков, скверов, бульваров", "основных общественных зданий и сооружений", включить в зону "комплексного развития территории", не изменяя территориального деления;

4. Территорию, расположенную в кадастровых кварталах 33:25:000021, 33:25:000023; район Сороковка, общей площадью 108 699,2 м², состоящую из территорий "преимущественно малоэтажной", "прочих", "городских парков, скверов, бульваров", "основных общественных зданий и сооружений", включить в зону "комплексного развития территории", не изменяя территориального деления.

Таким образом, изменения, а именно перезонирование территории, с целью комплексного освоения территории, осуществляется в генеральном

плане муниципального образования г.Гусь-Хрустальный по следующим территориям:

- 1) территории, расположенной в кадастровых кварталах 33:25:000004; 33:25:000005; 33:25:000006; 33:25:000007 по ул.Транспортная;
- 2) территории, расположенной в кадастровом квартале 33:25:000110; по ул.Менделеева-1;
- 3) территории, расположенной в кадастровых кварталах 33:25:000110, 33:25:000147; по ул.Менделеева-2;
- 4) территории, расположенной в кадастровых кварталах 33:25:000021, 33:25:000023; район Сороковка.

Согласно поручению Президента Российской Федерации от 31.10.2018 № Пр-2014 постановлением Правительства Российской Федерации утверждена государственная программа Российской Федерации "Комплексное развитие территорий (постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696) на период реализации 2020-2025 годов.

Самым главным преимуществом при реализации проектов комплексного освоения территории является возможность реализовать при его проектировании и строительстве целый будущий микрорайон. Одним из самых главных этапов при проектировании комплексного развития территории является разработка будущих необходимых коммунальных сетей и всей необходимой инфраструктуры, в том числе, самое главное и социальной.

Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному

проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

К видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории относятся:

- 1) развитие застроенных территорий;
- 2) комплексное освоение территории;
- 3) комплексное развитие территории:
 - по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
 - по инициативе органа местного самоуправления.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен

договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

Комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых администрацией города Владимира с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается администрацией города Гусь-

Хрустальный в отношении территории, в границах которых Правилами допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию.

Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

- 1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;
- 3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами;
- 4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-

делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

В границах установленной территориальной зоны "**комплексного развития территории**" необходима разработка проекта планировки территории в рамках заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с Генеральным планом города Гусь-Хрустальный Владимирской области и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Вносятся изменения в п.18 "Сводные данные об использовании земель МО Гусь-Хрустальный (баланс территории)". Таблица №1.

А. Селитебные территории.

Зона комплексного развития территории (вновь вводится):

- площадь территории составит **144,9699 га.**