

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

### I. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Ориентировочная площадь территории – 5,3 га.

Современное состояние территории - территория в большей степени освоена.

В соответствии с Генеральным планом территория относится к производственно-коммунальной зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в коммунально-складской зоне П-2 и зоне озеленения специального назначения П-3.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента соответствующих территориальных зон – зоны П-2 и П-3.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети. При этом отступ от красной линии до объектов капитального строительства должен быть и принят таков, что бы размещаемые вдоль красных линий объекты формировали единую линию застройки.

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

При размещении объектов капитального строительства в их зонах допустимого размещения, установленных на чертеже планировки территории с учетом минимальных отступов, требуется соблюдать ограничения, установленные законодательством о зонах с особыми условиями использования территории.

Кроме требований градостроительного регламента и ограничений в зонах с особыми условиями размещения объектов 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

						1-01-2022 – ППТ.МО		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб		Яшанина				Стад	Лист	Листов
						ППТ	1	8
						ИП Яшанин С.Л. г. Иваново		

закон от 22.07.2008 №123-ФЗ), иных нормативно-правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры приняты по красным линиям территории общего пользования - улично-дорожной сети.

**В соответствии с Генеральным планом города Иванова**, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план):

- улица 11-я Сосневская относится к улицам в жилой застройке;
- улица 4-й Проезд - улица в жилой застройке;
- улица 12-я Сосневская - магистральная улица районного значения (планируемая к реконструкции);
- улица Окулова - магистральная улица районного значения.

**В соответствии с Проектом красных линий:**

- ширина улицы 11-я Сосневская (от ул. 4-й Проезд до ул. Окулова) в красных линиях составляет ориентировочно 24,5 метра, что соответствует требованиям Нормативов к улице в жилой застройке (15,0-25,0 м);
- ширина улицы 4-й Проезд (от ул. 11-й Сосневской до ул. 12-й Сосневской) в красных линиях составляет ориентировочно 20,0 метров, что соответствует требованиям Нормативов к улице в жилой застройке (15,0-25,0 м);
- ширина улицы 12-я Сосневская (от ул. 4-й Проезд до ул. Окулова) в красных линиях составляет ориентировочно 16,5 – 19,9 метра, что не соответствует требованиям Нормативов к магистральной улице районного значения (35,0-45,0 м);
- ширина улицы Окулова в красных линиях составляет ориентировочно 36,0 метров, что соответствует требованиям Нормативов к магистральной улице районного значения (35,0-45,0 м).

С целью исключения объектов капитального строительства и земельных участков, обремененных правами третьих лиц из территорий общего пользования проектом изменено расстояние в красных линиях на участках существующих улиц (см. таблицу 1).

Таблица 1

Категория дорог и улиц	Расчетные показатели						
	расчетная скорость движения, км/ч	ширина в красных линиях, м	ширина полосы движения, м	число полос движения	наименьший радиус кривых в плане, м	наибольший продольный уклон,	ширина пешеходной части тротуара, м
1	2	3	4	5	6	7	8
Магистральные улицы:							
районного значения:							

транспортно-пешеходные (нормативные значения)	<b>70</b>	<b>35 - 45</b>	<b>3,5</b>	<b>2 - 4</b>	<b>250</b>	<b>60</b>	<b>2,25</b>
<b>Улица Окулова</b> Существующие значения/проектные значения	70/70	36/ 36	3,5/3,5	4 /4	250/ 250	60/60	2,25/2,25
<b>Улица 12-я Сосневская</b> (от ул. 4-й Проезд до ул. Окулова) Существующие значения/проектные значения	50/50	16,5/ 15,6	3,5/3,5	2 / 2	90/ 90	60/60	1, 5/1,5
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке (нормативные значения)	<b>40</b>	<b>15 - 25</b>	<b>3,00</b>	<b>2 - 3</b>	<b>90</b>	<b>70</b>	<b>1,5</b>
	30	15 - 25	3,00	2	50	80	1,5
<b>Улица 4-й Проезд</b> (от ул. 11-й Сосневской до ул. 12-й Сосневской) Существующие значения/проектные значения	40	20 / 15	3,00	2 / 2	90	70	1,5
<b>Улица 11-я Сосневская</b> (от ул. 4-й Проезд до ул. Окулова) Существующие значения/проектные значения	40	24,5 / 18,0-24,3	3,00	2 / 2	90	70	1,5

Улично-дорожная сеть на данной территории представляет существующую единую систему с внешними улицами.

Развитие жилых и промышленных кварталов, расположенных вдоль ул. 11-й Сосневской и 12-й Сосневской, не предполагается. Территории примыкающих кварталов полностью освоены, объекты, в них расположенные, соответствуют градостроительному регламенту территориальных зон, в которых они расположены, и на сегодняшний день полноценно используются согласно своему назначению. Существующая проезжая часть ул. 12-й Сосневской (две полосы движения) в полной мере обеспечивает потребность в дорогах на рассматриваемой территории с учетом:

- интенсивности движения транспорта и пешеходов;
- архитектурно-планировочной организации и характера застройки на примыкающих к ул. 12-й Сосневской территориях;
- требований пожарной безопасности и гражданской обороны.

В случае расширения проезжей части с использованием ширины в красных линиях, установленных на сегодняшний день, потребуются изъятие земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории общего пользования улиц 11-й Сосневской и 12-й Сосневской. В

								Лист
							1-01-2022 – ППТ.МО	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

проекте проанализирована возможность отказаться от таких затратных бюджетных мероприятий.

С учетом интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжей части, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны принято достаточное расстояние в красных линиях – в границах ТОП улиц 11-й Сосневской (18,0...24,3 метров) и 12-й Сосневской (15,6 метров). При этом из границ ТОП по этим улицам исключены земельные участки и объекты капитального строительства, соответствующие градостроительному регламенту территориальных зон, в которых они расположены.

Транспортной схемой Генерального плана города, на данной территории (на севере ул. 12-й Сосневской), предусмотрено раздвоение направления магистральной улицы (ул. Короткова): первое направление - по ул. 12-й Сосневской, второе - по новому (планируемому) к размещению магистральной улицы. Оба этих направления выходят на магистральную улицу районного значения – улицу Окулова (см. Схему 1).

Схема 1



В случае реализации данных решений потребуется изъятие большого

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

количества земельных участков по которым проходят данные направления. В проекте проанализирована возможность отказаться от таких затратных бюджетных мероприятий, а движение транспорта в данном районе организовать более комфортно.

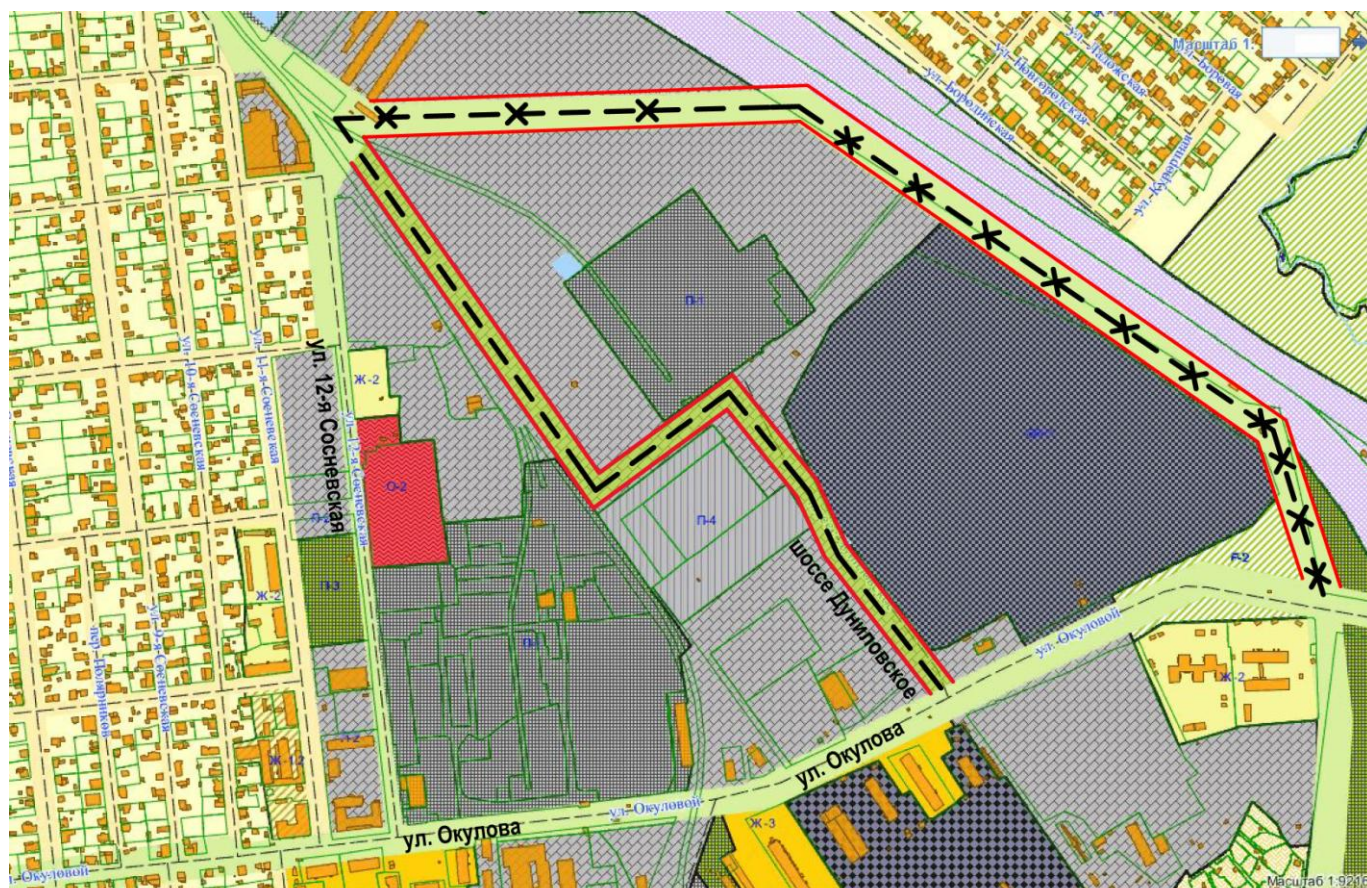
Проектом планировки территории предлагается:



1. Согласно Нормативов, изменить категорию улицы 12-я Сосневская (от ул. 4-й Проезд до ул. Окулова) с магистральной улицы районного значения на улицу в производственных, научно-производственных и коммунально-складских зонах (см. таблицу 2).

Таблица 2

Категория дорог и улиц	Расчетные показатели						
	расчетная скорость движения, км/ч	ширина в красных линиях, м	ширина полосы движения, м	число полос движения	наименьший радиус кривых в плане, м	наибольший продольный уклон,	ширина пешеходной части тротуара, м
1	2	3	4	5	6	7	8
улицы и дороги в производственных, научно-производственных и коммунально-складских зонах	<b>50</b>	<b>15 - 25</b>	<b>3,50</b>	<b>2 - 4</b>	<b>90</b>	<b>60</b>	<b>1,5</b>
	40	15 - 25	3,50	2 - 4	90/90	60	1,5
<b>Ул. 12-я Сосневская</b> (от ул. 4-й Проезд до ул. Окулова) Существующие значения/проектные значения	50/ 50	16,5/ 15,6	3,5/3,5	2 / 2	90	60/60	1,5/1,5

2. Отменить планируемое направление магистральной улицы, предложенное Генеральным планом (от ул. 12-й Сосневской до ул. Окулова), в связи с большими финансовыми затратами по изъятию земельных участков по которым оно проходит.
3. Установить новое направление полноценной магистральной улицы, проходящее по территории производственной зоны в обход жилых кварталов, на свободной территории от застройки (см. Схему 2).



-  Новое направление магистральной улицы (проектное решение)
-  Направление магистральной улицы, предлагаемое к отмене

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.).

При анализе территории принято решение о размещении на свободной от застройки территории объектов капитального строительства складского назначения:

1. Здание склада на земельном участке по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 12-я Сосневская, дом 18А, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – служебные гаражи (4.9), склад (6.9), ориентировочной площадью – 3683 кв. м.

Количество этажей – 1...3;

Площадь застройки – 1450,34 кв.м. (ориентировочно).

2. Здание склада на земельном участке с кадастровым номером

						Лист
1-01-2022 – ППТ.МО						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

37:24:030540:56 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 12-я Сосневская, дом 18А, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – служебные гаражи (4.9), склад (6.9), площадью – 1700 кв. м.

Количество этажей – 1...3;

Площадь застройки – 984,6 кв.м. (ориентировочно).

Градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах рассматриваемой территории, принимать в соответствии с действующей на момент возникновения градостроительных намерений редакции Правил землепользования и застройки г. Иванова.

**II. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

В границах планируемой территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки отсутствуют территории, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, в связи, с чем соответствующее обоснование не приводится.

Размещение объектов федерального и регионального значения согласно соответствующим документам территориального планирования в границах территории так же не предусмотрено.

### **III. Обоснование очередности освоения территории.**

Развитие территории определено в два этапа:

1 этап – строительство объектов капитального строительства складского назначения со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры;

2 этап – ремонт объектов транспортной инфраструктуры: улиц - 12-й Сосневской, Окуловой, 11-й Сосневской и 4-й Проезд.

Все этапы между собой взаимосвязаны, поэтому лучшим вариантом

							1-01-2022 – ППТ.МО	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			





огнестойкости классами пожарной опасности;

- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

В целях нераспространения огня в случае пожара, при размещении объектов капитального строительства необходимо соблюдать требования, установленные федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **V. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное.

Решения, обеспечивающие снижение воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

- невысокая плотность застройки;
- устройство ливневой канализации;
- запрет на новое строительство;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа;
- устройство зеленых зон, крупного открытого благоустроенного общественного пространства;
- Соблюдение режима использования береговой полосы.

Мероприятия по охране природы, позволяющие 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.

При проведении работ по благоустройству территорий общего пользования сохраняется баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта будут использоваться для планировки территорий

общего пользования. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает создание мини-скверов на планируемой территории и на смежных с ней территориях.

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

						<i>1-01-2022 – ППТ.МО</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		