

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ**

**1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в нескольких территориальных зонах:

- Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- Ж-3 - зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- О-3 - зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности;
- П-2 - коммунально-складская зона;
- П-3 - зона озеленения специального назначения.

Однако градостроительные регламенты указанных территориальных зон не могут быть учтены при определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в связи с тем, что в границах территории общего пользования действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план) ул. Люлина относится к магистральным улицам районного значения.

В соответствии с проектом красных линий ширина улицы по ул. Люлина в красных линиях составляет ориентировочно 40 ... 42 метра, что соответствует требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235 (далее – Нормативы). Проезжая часть по ул. Люлина на сегодняшний день выполнена двухполосной, что так же соответствует Нормативам.

						3-03-2020-ППТ.ПЗ		
<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>Стади</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						П	1	

Категория дорог и улиц	Расчетные показатели						
	расчетная скорость движения, км/ч	ширина в красных линиях, м	ширина полосы движения, м	число полос движения	наименьш ий радиус кривых в плане, м	наиболь ший продольн ый уклон,	ширина пешеходной части тротуара, м
1	2	3	4	5	6	7	8

Магистральные улицы районного значения:

транспортно-пешеходные	70	35 - 45	3,50	2 - 4	250	60	2,25
пешеходно-транспортные	50	30 - 40	4,00	2	125	40	3,0

Однако согласно проекту красных линий в границы территории общего пользования по улице Люлина для достижения нормативных параметров размера в красных линиях включено значительное количество земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц.

При этом развитие жилых и общественных кварталов, расположенных вдоль ул. Люлина, не предполагается. Объекты, в них расположенные, в большей части, соответствуют градостроительному регламенту территориальных зон, в которых они расположены, и на сегодняшний день полноценно используются согласно своему назначению. Существующая проезжая часть (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. Люлина территориях,
- требований пожарной безопасности и гражданской обороны,
- возможностей существующего железнодорожного переезда.

Следует отметить, что ул. Люлина является важнейшей городской магистралью, связывающей въезд в город Иваново с северной стороны (направление – г. Плес, г. Кострома) и восточные кварталы города. Увеличение полос движения до 3-4 на проезжей части для увеличения пропускной способности в часы «пик» необходимо на данном направлении. Однако для этого потребуется изъятие земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории общего пользования улицы Люлина, и масштабная реконструкция существующего железнодорожного переезда. В проекте проанализирована возможность отказаться от таких затратных

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				

-ПТТ.ПЗ

бюджетных мероприятий, а движение транспорта на территории, примыкающей к ул. Люлина, организовать более комфортно. С целью сохранения существующих объектов капитального строительства (соответствующих градостроительному регламенту территориальных зон, в которых они расположены) в качестве компенсационных мероприятий в связи с недостижением параметров улицы нормируемых значений, установленных Нормативами, для магистральных улиц районного значения (в части размера в красных линиях), предлагается создание полноценной улицы-дублера, используя для этого существующую улицу Спортивную, которая обладает большим потенциалом, с точки зрения расстояния в красных линиях и отсутствия в границах территории общего пользования объектов и земельных участков, обремененных правами третьих лиц. При этом движение транспорта на кольце "Гнедина-Спортивная-Полка "Нормандия-Неман"-Люлина" возможно организовать как двустороннее со светофорным регулированием, так и односторонним: на участке ул. Спортивная - в направлении от ул. Гнедина к ул. Полка "Нормандия-Неман", на участке ул. Люлина - в направлении от ул. Полка "Нормандия-Неман" к ул. Гнедина. Кроме того, повысить комфорт движения как транспорта, так и пешеходов предлагается за счет создания целой сети улиц-дублеров, формирующих плотную сетку улиц и дорог, используя для этого существующие улицы Светлую, Тельмана, Ваграночную, Коллективную, Калашникова. При этом движение транспорта возможно организовать разными способами: рассредоточив потоки по направлению (ввести на отдельных участках одностороннее движение) либо рассредоточив потоки по назначению транспорта (автомобильный и общественный транспорт).

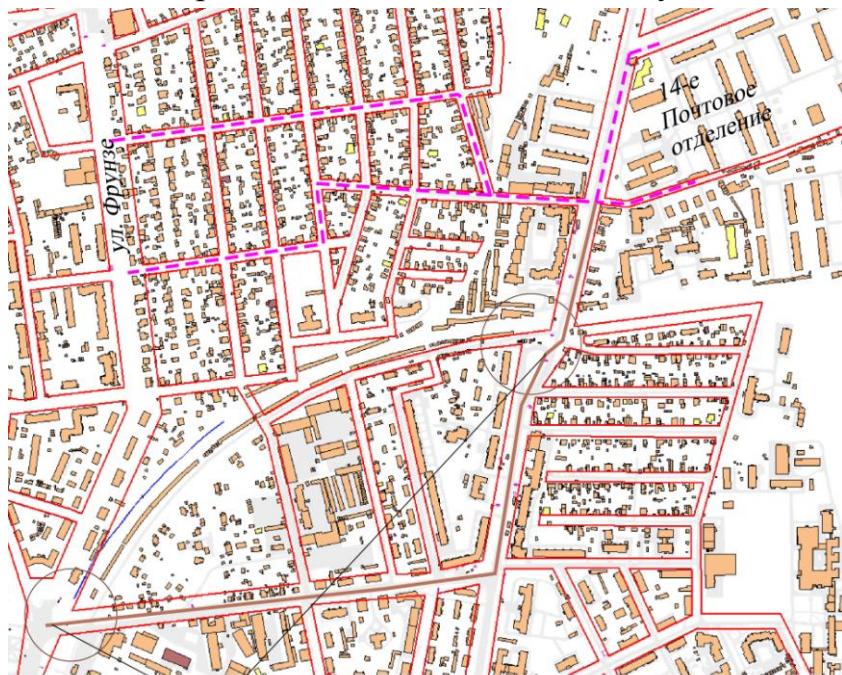
Организация плотной сетки качественных дорог и проездов позволит:

- сократить количество ДТП;
- сохранить объекты капитального строительства без изъятия, и вывести их из территорий общего пользования, а это, в свою очередь, повысит инвестиционную привлекательность объектов и территории в целом;
- повысить эстетическую привлекательность улицы в целом, так как правообладатели смогут вкладывать средства в развитие своих участков, приводить их в порядок, поскольку эти вложения будут долгосрочными, без сомнительной перспективы быть изъянными;
- повысить комфорт улицы за счет создания полноценных пешеходных тротуаров и велосипедных дорожек, то есть использовать потенциал улицы не на увеличение количества полос движения, а на создание инфраструктуры для пешеходов и велосипедистов;
- сохранить существующую аллею из лиственных пород деревьев по ул. Люлина со стороны нечетных домов;
- организовать дополнительный железнодорожный переезд по ул. Гнедина,

							-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			

сняв тем самым нагрузку с железнодорожного переезда по ул. Люлина и с перекрестка Фрунзе-Люлина.

Кроме всего выше перечисленного значительно улучшит ситуацию на ул. Люлина организация связи между жилым микрорайоном «14-е Почтовое отделение» и ул. Фрунзе минуя пересечения с железной дорогой, так как именно железнодорожные переезды создают скопление машин в связи со снижением скорости при их пересечении. Данную связь возможно организовать с использованием улично-дорожной сети по улицам 4-я Деревенская, 2-я Минеевская, 4-я Волгоградская, 3-я Минеевская. Реализация данного направления значительно сократит поток автомобилей по ул. Люлина.



*пересечения с железной дорогой,  
снижение скоростного режима,  
образование скопления машин*

При определении местоположения красных линий территории общего пользования улично-дорожной сети, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, допустимых к размещению в границах территорий общего пользования, учитывалось:

- сложившаяся система улично-дорожной сети;
- наличие существующего дорожного полотна по ул. Люлина, посредством которого в полной мере достигается транспортная обеспеченность общественных и жилых кварталов, примыкающих к ул. Люлина;
- наличие существующего железнодорожного переезда с двухполосным движением при пересечении железной дороги;
- наличие существующих объектов капитального строительства, которые в полной мере возможно сохранить.

Одновременно при изучении территории, была проанализирована возможность изменения параметров улицы Гнедина, которая в соответствии с

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

-ПТТ.ПЗ

Лист

Генеральным планом так же является магистральной улицей районного значения. Развитие этой улицы также затруднено наличием по всей протяженности объектов капитального строительства. Поэтому данную улицу развивать можно тоже только создавая дублеры и параллельные направления. Обозначенные на схеме основные направления и сеть жилых улиц, при их качественном исполнении, в полной мере обеспечат нормативную потребность жителей прилегающих территорий объектами транспортной инфраструктуры.



В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» структура улично-дорожной сети должна обеспечивать возможность альтернативных маршрутов движения по дублирующим направлениям. Улицы Люлина и Гнедина полностью соответствует данному требованию, так как имеют полноценные дублеры, а именно для улицы Люлина – это ул. Спортивная и ул. Калашникова.

*2. 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.

Проектом предлагается сохранить существующий в границах планируемой территории объект местного значения транспортной инфраструктуры, предусмотренный Генеральным планом (магистральную улицу районного значения по ул. Люлина), при этом:

1. На участке от ул. Гнедина до ул. Полка «Нормандия-Неман» - без увеличения геометрических размеров и без изменения полосы отвода дороги, что позволит сохранить объекты капитального строительства, расположенные вдоль ул. Люлина. Данное решение не будет нарушать требований Нормативов по следующим параметрам (таблица 5.3.4. Нормативов):

- количество полос движения 2 (нормативное значение 2-4),
- ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),
- ширина пешеходной части тротуара от 2,7 м /1,2+1,5/ до 3,5 /1,5+2,0/ (нормативное значение 2,25м).

Расстояние в красных линиях не соответствует требованиям таблицы 5.3.4. Нормативов, но является достаточным для обеспечения иных нормируемых параметров улицы Люлина. В случае если расстояние в красных линиях принять в соответствии с проектом красных линий и с учетом требований Нормативов, в границы территории общего пользования войдут значительное количество земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц, требующих финансовых бюджетных затрат на изъятие. В связи с этими с учетом отсутствия целесообразности расширения проезжей части по ул. Люлина предлагается принять расстояние в границах ТООП ул. Люлина на участке от ул. Гнедина до ул. Полка «Нормандия-Неман» 26 – 32 метра.

(В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации нормативы градостроительного проектирования городского округа устанавливаются совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения населения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа. Ширина в красных линиях не относится ни к одному из выше перечисленных показателей. Соответственно требования Нормативов в части обеспеченности и

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

доступности населения не нарушаются.

В соответствии с СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов ( проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. СП 42.13330.2011 содержит указания на общепринятые расстояния в красных линиях, при этом формулировка СП 42.13330.2011 допускает исключения из общего правила.)

При существующем расположении дороги по улице Люлина не нарушаются требования технического регламента, установленного в СП 34.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги», СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2. На участке от ул. Фрунзе до ул. Гнедина – имеется возможность расширения проезжей части улицы Люлина за счет изъятия земельных участков индивидуального жилищного строительства, попадающих в ТОП ул. Люлина. При этом будут соблюдаться требования Нормативов (таблица 5.3.4. Нормативов):

- расстояние в красных линиях 35 м (нормативное значение 35-45м),
- количество полос движения 4 (нормативное значение 2-4),
- ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),
- ширина пешеходной части тротуара от 2,9 м /1,4+1,5/ до 4,0 /2,0+2,0/ (нормативное значение 2,25м).

Однако расширение улицы на обозначенном участке нецелесообразно. Наиболее важно для повышения пропускной способности на улице Люлина это расширение железнодорожного переезда. Так как на сегодняшний день проезжая часть ул. Люлина при пересечении с железнодорожными путями имеет по 1 полосе в каждом направлении, что приводит к образованию скопления в час «пик» именно на участках, примыкающих к железнодорожному переезду.

### ***3. Обоснование очередности планируемого развития территории.***

Поскольку улично-дорожная сеть по ул. Люлина сложилась, потребуются мероприятия, которые улучшат качество движения по ней как автомобильного транспорта, так и пешеходов.

Для разгрузки перекрестка ул. Люлина и ул. Полка «Нормандия-Неман»

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

(первая пиковая точка) предлагается на первом этапе провести ремонт ул. Гнедина (на участке от ул. Люлина до ул. Спортивная) и ул. Спортивная, определив при этом схему движения транспорта на кольце из улиц Люлина, Гнедина, Спортивная, Полка «Нормандия-Неман».

Сократить поток автомобильного движения по ул. Люлина позволит полноценное использование имеющегося потенциала в границах ТОП улиц Светлая, Тельмана, Гнедина, Ваграночная, Калашникова, Спортивная, Коллективная, в связи с чем на втором этапе совершенствования улично-дорожной сети в рассматриваемом районе необходим ремонт и доведение до нормируемых параметров перечисленных улиц.

Второй пиковой точкой на ул. Люлина является железнодорожный переезд, поэтому на третьем этапе необходимо выполнить его капитальный ремонт с целью увеличения его пропускной способности как минимум до 3 полос.

Значительно разгрузит ул. Люлина организация полноценного движения по ул. Гнедина, как магистральной улице районного значения (предусмотренной Генеральным планом), при этом не требуется революционных действий по ее расширению. Необходимо использовать имеющийся потенциал этой улицы и организовать железнодорожный переезд (предусмотренный Генеральным планом) на четвертом этапе.

На пятом этапе возможна реконструкция ул. Люлина от ул. Фрунзе до ул. Гнедина с целью увеличения количества полос движения проезжей части улицы. Однако мероприятия, выполненные на первых четырех этапах позволят отказаться от пятого этапа, а это означает, что удастся сохранить объекты капитального строительства, расположенные в ТОП ул. Люлина на участке от ул. Фрунзе до ул. Гнедина, что, в свою очередь, позволит правообладателям их развивать и преобразовывать.

При сегодняшнем состоянии социально-экономического развития города ул. Люлина требует лишь первых трех этапов развития. Проведение работ этих этапов позволит значительно улучшить ситуацию на дорогах в границах планируемой территории.

#### ***4. 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,

							-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку.	Подпись	Дата			





