

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЛИСТ 1. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

ЛИСТ 2. СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ЛИСТ 3. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УДИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА.

ЛИСТ 4. ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ЛИСТ 5. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория вдоль улиц ул. Попова, ул. 3-я Холмистая, ул. 5-Парковая и ул. Дубравная имеет развитую сложившуюся застройку, которая оказывает влияние на формирование границ территорий общего пользования.

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

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);
- производственная зона (П-1);
- коммунально-складская зона (П-2);
- зона озеленения специального назначения (П-3);
- зона ведения садоводства (СХ-1);
- зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р-3).

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.

						10/20-ППТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Архитектор						Документация по планировке территории города Иванова, в районе улиц Дубравная, 3-й Холмистой, 5-й Парковской, Попова. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
ГИП							П	1	8
Испол.									
Н. Контр.									
Т.Контр									

ул. Попова (от ул. Минская до пром. зоны)

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план), улица местного значения.

В соответствии с проектом красных линий на территории города Иванова, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 (далее – проект красных линий), ширина в красных линиях составляет 12 метров, что не соответствует требованиям местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – Нормативы). Ширина в красных линиях должна составлять 15 – 25 метров.

Минимальная ширина улицы между зданиями – 25 м.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет и застройкой – 15 м.

С целью исключения объектов капитального строительства и земельных участков, обремененных правами третьих участвующих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлена ширина в красных линиях 15м, что соответствует требованиям Нормативов для принятой категории улиц – улица в жилой застройке.

улица 5-я Парковская

В соответствии с Генеральным планом - улица местного значения.

В соответствии с проектом красных линий ширина в красных линиях составляет 20 метров, что соответствует требованиям нормативов, согласно которым ширина в красных линиях должна составлять 15 – 25 метров.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – 47 м.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 15 м.

С целью исключения объектов капитального строительства и минимизации земельных участков, обремененных правами третьих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлено расстояние в красных линиях 15 м до 21 м, что соответствует требованиям Нормативов для принятой категории улиц – улицы и дороги в производственных, научно-производственных и коммунально-складских зонах.

Перспективное направление улицы Попова от улицы 5-й Парковской до улицы Перегрузочная

В соответствии с Генеральным планом - магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная.

Проектом красных линий ширина в красных линиях не установлена.

Минимальная ширина улицы между зданиями – 38,6 м.

							10/20-ППТ	Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет и застройкой – 36 м.

С целью исключения объектов капитального строительства и земельных участков, обремененных правами третьих участвующих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлено расстояние в красных линиях 35метров, что соответствует требованиям Нормативов для принятой категории улиц –магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная, согласно которым ширина в красных линиях должна составлять 35 - 45 метров.

перспективное направление переулка 1-го Минского от улицы Минской до перспективного направления улицы Попова (в том числе часть дороги, параллельная улице 3-й Холмистой)

В соответствии с Генеральным планом - магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная.

Проектом красных линий для данной улицы на участке от улицы Минской до улицы 3-й Холмистой установлена ширина в красных линиях 40 метров, что соответствует требованиям нормативов, согласно которым ширина в красных линиях должна составлять 35 – 45 метров.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – неопределенная, проходит по садовым участкам.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – от 0 до 7 м.

На участке от улицы 3-й Холмистой до перспективного направления улицы Попова проектом красных линий ширина в красных линиях не установлена.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой и полосой отвода железнодорожных путей – 12 м.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 12 м.

Для достижения нормативных параметров размера в красных линиях в границы территории общего пользования попадет значительное количество земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц (а именно – садовые участки, которые эксплуатируются в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и требованиями градостроительного регламента территориальной зоны СХ-1).

Варианты обойти земельные участки, обремененных правами третьих лиц, при формировании территорий общего пользования, отсутствуют.

С целью исключения объектов капитального строительства и земельных участков, обремененных правами третьих лиц и ухудшения качества жизни (прохождение магистральной улицы по сложившемуся частному сектору) при формировании улично-дорожной сети

						10/20-ППТ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

предлагается сделать «дублер» на свободной от застройки территории с параметрами, соответствующими генеральному плану, а улицу 3-ю Холмистую сохранить улицей в жилой застройке.

На основании вышеизложенного для данной улицы проектом установлено расстояние в красных линиях 35 метров, что соответствует требованиям Нормативов для принятой категории улиц – магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная.

ул. 3-я Холмистая

В соответствии с Генеральным планом улица местного значения.

В соответствии с проектом красных линий ширина в красных линиях составляет 40 метров, что не соответствует требованиям нормативов, согласно которым ширина в красных линиях должна составлять 15 – 25 метров.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой и полосой отвода железнодорожных путей – 12 м.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 12 м.

С целью исключения объектов капитального строительства и минимизации земельных участков, обремененных правами третьих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлено расстояние в красных линиях 15 м, что соответствует требованиям Нормативов для принятой категории улиц – улицы в жилой застройке.

ул. Дубравная

В соответствии с Генеральным планом улица местного значения.

В соответствии с проектом красных линий ширина в красных линиях составляет 40 метров, что не соответствует требованиям нормативов, согласно которым ширина в красных линиях должна составлять 15 – 25 метров.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – неопределенная, застройка с одной стороны улицы отсутствует.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – неопределенная, с одной стороны улицы земли муниципальных образований.

С целью исключения объектов капитального строительства и минимизации земельных участков, обремененных правами третьих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлено расстояние в красных линиях 15 м, что соответствует требованиям Нормативов для принятой категории улиц – улицы в жилой застройке.

Анализ территории и материалов изысканий по проекту показал, что имеется потенциал развития территории промышленной зоны, входящей в территорию проектирования.

Территория промышленной зоны расположена в следующих территориальных зонах:

												Лист
												4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10/20-ППТ						

- производственная зона (П-1);
- коммунально-складская зона (П-2);
- зона озеленения специального назначения (П-3).

Территория обеспечена инженерной инфраструктурой, а после реализации проектных решений по улично-дорожной сети будет обеспечена и транспортной инфраструктурой.

Учитывая изложенное, на свободных от застройки муниципальных землях проектом предлагается разместить объекты капитального строительства повседневного обслуживания. Зоны планируемого размещения данных объектов выбраны таким образом, чтобы новые объекты были удалены от жилой застройки и не оказывали на нее негативного влияния.

Размещение предусмотренных объектов коммунально-складского назначения, предприятий по обслуживанию автомобилей, зданий и сооружений спортивного назначения, зданий и сооружений хранения автотранспорта позволит развиваться данному району и повысит эффективность использования рассматриваемого участка.

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.

В границах проектирования предусматривается развитие улично-дорожной сети и развитие промышленной зоны, расположенной на территории проектирования. Поэтому обоснования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерной, коммунальной, социально-бытовой инфраструктур не выполнялось.

Параметры развития улично-дорожной сети предлагаемые проектом соответствуют требованиям 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

						10/20-ППТ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

сооружений». Размещение элементов улично-дорожной сети предлагается в границах территории общего пользования.

Параметры зон размещения объектов капитального строительства соответствуют утвержденным регламентам правил землепользования и застройки и нормативам.

Сравнение расчетных показателей. Таб. 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 (нормативное значение)	70	35 - 45	3,50	2 - 4	250	60	2,25
перспективное направление ул. Попова (от ул. 5-й Парковской до ул. Перегрузочная)	70	35	3,50	2	250	60	2,5
перспективное направление переулка 1-ого Минского от улицы Минской до перспективного направления улицы Попова (в том числе часть дороги, параллельная улице 3-й Холмистой)	70	35	3,50	2	250	60	1,5
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке (нормативное значение)	40	15 - 25	3,00	2 - 3 <*>	90	70	1,5
ул. Попова (от ул. Минская до пром. зоны)	40	15 - 20	3,00	2	90	70	1,5
ул. Дубравная	40	15	3,00	2	90	70	1,5
ул. 3-я Холмистая	40	15	3,00	2	90	70	1,5
улицы и дороги в производственных, научно-производственных и коммунально-складских зонах (нормативное значение)	40	15 - 25	3,50	2 - 4	90	60	1,5
Ул. 5-я Парковская	40	15 - 21	3,50	2	90	60	1,5

3. Обоснование очередности развития территории.

Освоение территории возможно одновременно на всей ее площади, для удобства территория разделена на 5 этапов освоения. Также очередность освоения позволит реализовывать улично-дорожную сеть при ограниченном бюджете города.

Территорию по назначению предложено разделить на следующие этапы:

1 этап - строительство планируемой магистральной улицы районного значения соединяющую улицу Апрельскую с ул. Чехова и ул. 2-й Минской, а именно устройство железнодорожного переезда с целью улучшения транспортной доступности территории микрорайона Авдотьино.

2 этап – строительство планируемой магистральной улицы районного значения, а именно перспективного направления улицы Попова (от ул. 5-й Парковской до ул. Перегрузочной) для обеспечения жителей объектами транспортной инфраструктуры районов Минеево и Авдотьино, включая жителей будущего крупного жилого микрорайона в районе ул. Старшего лейтенанта Жидкова.

3 этап – строительство планируемой улицы и дороги местного значения – улицы 5-й Парковской, соединяющей ул.Попова и ул. Апрельскую с целью обеспечения доступа к объектам капитального строительства, предложенным к размещению настоящим проектом.

4 этап – строительство планируемой магистральной улицы районного значения, соединяющую ул. Перегрузочную и ул. Апрельскую, параллельно ул. 3-й Холмистой, для обеспечения транзитного движения с северо-запада на юго-восток, минуя жилые кварталы.

5 этап - размещение планируемых объектов капитального строительства (кроме объектов улично-дорожной сети), благоустройство территории.

Освоение территории может осуществляться в любой последовательности, допустима реализация нескольких этапов одновременно. Однако, реализация 5 этапа возможна только после реализации 3-го этапа.

4. Мероприятия по охране окружающей среды

Защита атмосферного воздуха.

Основным источником загрязнения воздуха на данной территории являются выхлопные газы машин.

Зеленые насаждения на проектируемом участке рекомендуется максимально сохранить по проектируемым улицам. На всех свободных от покрытий участках улиц предусмотрено озеленение. Для озеленения рекомендуется ассортимент деревьев и кустарников местных пород.

Защита почвы от загрязнения.

Основным источником загрязнения почвы на проектируемой территории является бытовой мусор. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется службой коммунального хозяйства в

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

соответствии с утвержденным сельской администрацией схемой и графиком или службой коммунального хозяйства завода. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется по схеме: твердый мусор выносится в контейнер и вывозится на усовершенствованную свалку и обеззараживается траншейным способом.

Защита водных источников от загрязнения.

Водных объектов на территории проектирования нет.

5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

В настоящем разделе приводятся основные требования ГО и ЧС к проекту планировки территории, направленные на безопасность проживания и защиту населения в чрезвычайных ситуациях.

Особо опасных объектов и опасных природных факторов возникновения чрезвычайных ситуаций на территории проектирования нет.

Потенциальными источниками ЧС техногенного и природного характера являются возможные пожары ближайших участков леса, террористические акты, взрывы на газопроводе.

Обеспечение устойчивости жизнедеятельности и безопасного проживания достигается путем реализации требований градостроительных, противопожарных и экологических нормативов.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций обуславливается системой мероприятий:

- технический мониторинг инженерных сетей и оборудования;
- своевременное оповещение и эвакуация людей из зоны пожаров;
- предотвращение несанкционированного вмешательства к системам жизнедеятельности, охрана объектов (инженерные системы, детский сад, и пр.);
- соблюдение противопожарных разрывов между зданиями, противопожарных проездов жилых кварталов индивидуальной застройки и участков общественных зданий.

Улично-дорожная сеть проектируемого участка рассчитана на удобную связь с центральными улицами, а также на обеспечение свободного доступа пожарных машин к объектам эвакуации и пожаротушения. Пожарное депо расположено в допустимом радиусе обслуживания.