ПЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (везде по тексту Проекта планировки – **Правила землепользования и застройки**) планируемая территория расположена в нескольких территориальных зонах:

- Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-1.2 - зона смешанной малоэтажной застройки;
- О-1 - зона делового, общественного и коммерческого 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.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, на основании Проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 (далее – **Проект красных линий**).

В границах территории общего пользования в соответствии с Правилами землепользования и застройки допускается размещение, в числе прочего, объектов улично-дорожной сети и инженерных сетей.

При определении границ зоны размещения объектов улично-дорожной сети, а соответственно и границ территорий общего пользования (красные линии) приняты к учету следующие факторы и обстоятельства:

- границы земельных участков, установленные в соответствии с действующим законодательством;
- роль улицы в общей системе улично-дорожной сети (пер. 3-й Овражный берет свое начало на перекрестке двух важных магистралей города: общегородского значения ул. Куконковых и районного значения ул. Генерала Хлебникова);
- роль улицы в формировании пешеходного пространства (пер. 3-й Овражный является улицей, обеспечивающей подход к водному объекту

общего пользования – к главной водной артерии города Иванова реке Уводь)
- нормативные размеры в красных линиях, установленные Нормативами.

В связи с вышеперечисленными факторами проектом предложено границы территорий общего пользования определить исходя из максимального размера в красных линиях для улиц в жилой застройке с возможностью размещения необходимых элементов улично-дорожной сети как для транспорта, так и для пешеходов. При этом размещение проезжей части, тротуаров и велодорожки определить с учетом наличия инженерных сетей и их охранных зон.

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 соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – **Генеральный план**) пер. 3-й Овражный относятся к улицам местного значения. Таким образом, в границах планируемой территории размещается объект местного значения транспортной инфраструктуры (улица местного значения в жилой застройке), предусмотренный Генеральным планом. Предложенное решение организации элементов улично-дорожной сети по переулку 3-му Овражному соответствует требованиям Нормативов (таблица 5.3.4. Нормативов):

Категория дорог и улиц							
	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 в жилой застройке							
Нормативное значение	50/40	15 - 25	3,0	2-3	90	70	1,5
Проектное значение	40	25	3,5	2	90	40	1,5 с каждой стороны от проезжей части

Кроме того в границах ТОП по пер. 3-му Овражному рекомендуется организация велодорожки, как составной части улично-дорожной структуры, так как пер. 3-й Овражный является главной связью между магистральной улицей, объединяющей несколько крупных жилых районов, и набережной реки Уводь – главной водной артерии всего города.

При принятом решении не нарушаются требования технического регламента, установленного в СП 34.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги», СП 42.13330.2016. «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». Размещение элементов улично-дорожной сети предлагается в границах территории общего пользования.

3.Обоснование очередности планируемого развития территории.

Поскольку улично-дорожная сеть по пер. 3-му Овражному сложилась, то основным направлением в развитии территории будет доведение ее до нормативных значений посредством капитального ремонта. Так потребуется устройство асфальтобетонного покрытия проезжей части по ширине соответствующей нормативной, организованного тротуара с учетом отвода поверхностных вод и наличия инженерных коммуникаций, а так же организация велодорожки для повышения качества среды и комфорта граждан. В связи с этим благоустройство пер. 3-го Овражного возможно в два этапа:

- организация (капитальный ремонт) твердого покрытия существующих проезжей части и тротуара по пер. 3-му Овражному для комфортного проживания граждан, проживающих по пер. 3-му Овражному;

- организация (реконструкция, капитальный ремонт) пешеходно-транспортного пространства по пер. 3-му Овражному при подходе к водному

объекту общего пользования с устройством двухполосного движения, тротуаров с двух сторон от проезжей части, велодорожки и зеленых зон (газонов с посадкой древесно-кустарниковых растений).

Наилучшим вариантом развития территории является реализация второго этапа сразу без промежуточных решений, указанных в первом этапе. Выбор последовательности действий и объем работ зависит от наличия финансирования на указанные мероприятия.

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

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. Улично-дорожная сеть на данной территории представляет собой непрерывную систему, обеспечивающую транспортную и пешеходную связь территорий жилых кварталов и выходы на магистральные дороги и улицы регулируемого движения. При этом к каждому зданию и сооружению, расположенному вдоль улиц, обеспечен подъезд.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем. В границах планируемой территории не предусматривается размещение зданий и сооружений, в том числе пожароопасных.

5. *Перечень мероприятий по охране окружающей среды.*

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования хорошее. Планируемая территория расположена вблизи водного объекта общего пользования, а так же граничит с естественным рубежом – оврагом, который может играть роль минисквера в районе индивидуального жилищного строительства. Жилая застройка отделена от городской магистрали территорией, застроенной общественными зданиями. В границах планируемой территории проектом планировки не предусматривается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и реку в том

числе.

При проведении работ по благоустройству территории 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 газонов вдоль тротуара и проезжей части улицы.

Поскольку застройка вдоль ТОП по пер. 3-му Овражному сложилась и соответствует градостроительному регламенту, можно предположить, что значительного развития примыкающая территория претерпевать не будет, а соответственно воздействие на окружающую среду будет минимальным.

С целью минимизации воздействия на окружающую среду потребуется 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 реконструкции и 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 реконструируемых объектов на окружающую среду.