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.

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. Поселковая относится к магистральным улицам районного значения.

В соответствии с проектом красных линий ширина улицы Поселковой от 9-й Линии до 23-й Линии в красных линиях составляет 40 метров, 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. Поселковой на сегодняшний день выполнена двухполосной, что так же соответствует Нормативам.

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	**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 Поселковой для достижения нормативных параметров размера в красных линиях включено значительное количество земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц (а именно - индивидуальные жилые дома, которые эксплуатируются в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и требованиями градостроительного регламента).

При этом развитие жилых кварталов, расположенных вдоль ул. Поселковой, 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 (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. Поселковая территориях;

-требований пожарной безопасности и гражданской обороны.

Следует отметить, что ул. Поселковая является городской магистралью, по которой осуществляется связь восточных кварталов города с его центром. Увеличение полос движения до 3-4 на проезжей части для увеличения пропускной способности в часы «пик» и комфорта движения общественного транспорта на данном направлении возможно. В случае расширения проезжей части с использованием ширины в красных линиях, установленных на сегодняшний день, потребуется изъятие земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории общего пользования улицы Поселковой. В проекте проанализирована возможность отказаться от таких затратных бюджетных мероприятий, а движение транспорта по ул. Поселковая, организовать более комфортно. При этом имеется два варианта развития событий для организации обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры жителей кварталов, примыкающих к ул. Поселковой и комфортного передвижения транспорта.

1. Вариант развития сохранения элементов улично-дорожной сети по улице Поселковой без изменения и, соответственно, изменения границ

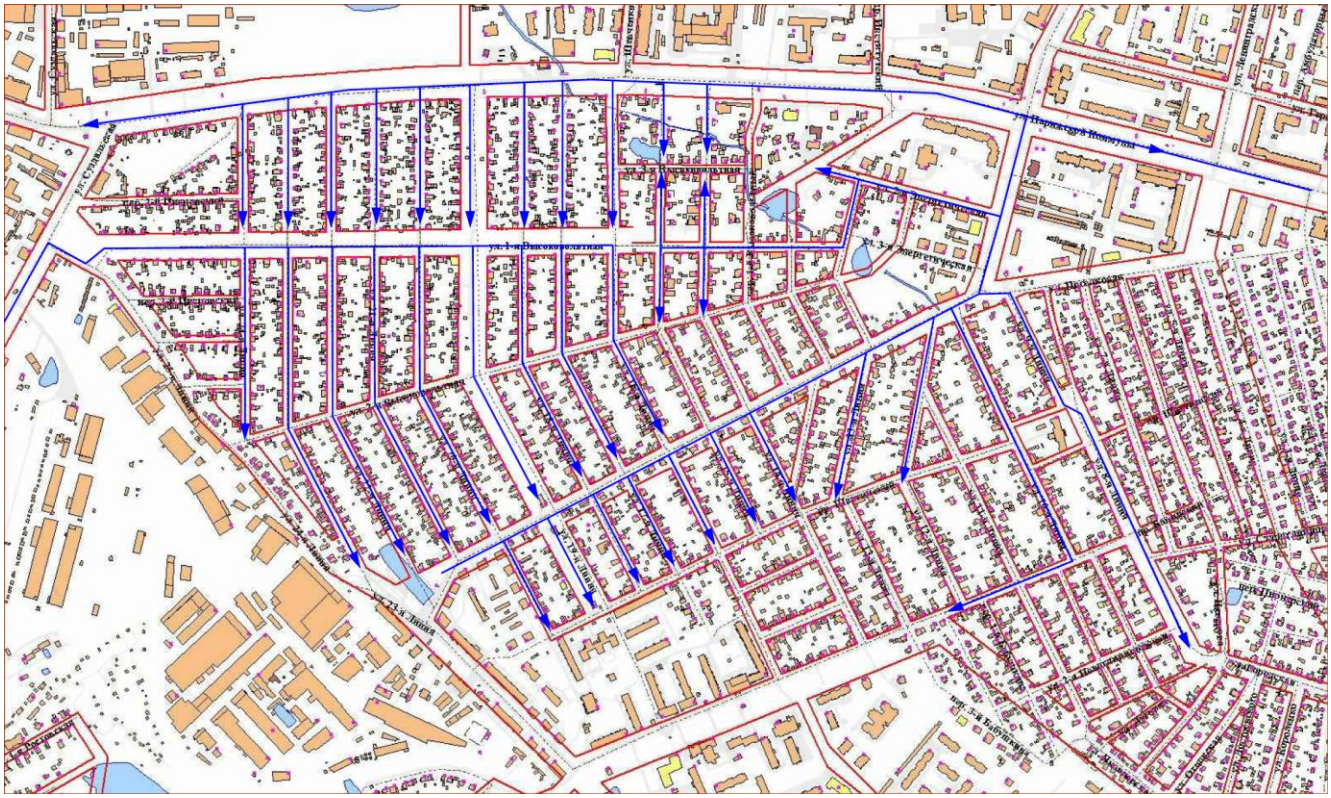
территории общего пользования улицы Поселковой по границам имеющихся земельных участков индивидуальных жилых домов.

Для этого рассмотрена территория в больших границах и проанализирована организация движения транспорта на ней. В результате проведенного анализа приходим к выводу, что улица Поселковая используется для организации доступа к кварталам, расположенным южнее улицы. Для организации транспортной доступности к кварталам, расположенным севернее улицы Поселковой, в большей степени используется:

1) ул. Парижской Коммуны и частая сетка улиц в жилой застройке;

2) ул. Суздальская с переходом на ул. 1-я Высоковольтная.

Таким образом, обеспечивая нормативное состояние улиц, отраженных на ниже приведенной схеме, в полном объеме будет обеспечено бесперебойное движение на всей территории жилых кварталов. Каждая из улиц будет служить косвенным дублером соседним улицам. Особое внимание стоит уделить улицам: 1-я Высоковольтная, проезд Бакинский, 19-я Линия, 8-я Линия. Данные улицы обладают большим потенциалом для развития.



2. Вариант развития улицы Поселковой в имеющихся границах между земельными участками индивидуальных жилых домов. Данный вариант предполагает расширение проезжей части улицы до четырех полос. При этом имеется возможность в границы полосы отвода дороги не включать земельные участки, обремененные правами третьих лиц. Ширина полосы отвода в среднем будет составлять 22 метра, из которых:

- 14 метров – ширина проезжей части,

- 4 метра (2+2) – ширина тротуаров по обеим сторонам проезжей части,

- 4 метра (2+2) - ширина газонов по обеим сторонам проезжей части.

Любой из предложенных вариантов развития улично-дорожной сети позволит:

- сохранить объекты капитального строительства без изъятия, и вывести их из территорий общего пользования, а это, в свою очередь, повысить 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 изъятыми;

- повысить комфорт улицы либо за счет создания полноценных пешеходных тротуаров и велосипедных дорожек (в случае реализации 1-го варианта развития транспортной инфраструктуры на территории примыкающих кварталов), либо за счет повышения пропускной способности улицы (в случае реализации 2-го варианта развития транспортной инфраструктуры по улице Поселковой).

В любом случае ул. Поселковая расположена в кварталах с очень низкой плотностью населения (районы индивидуальной жилой застройки), что влечет за собой низкую плотность автомобильного потока по ней. Соответственно, расширение проезжей части до четырех полос целесообразно только при увеличении плотности населения примыкающих кварталов. В настоящее время наиболее целесообразно повысить комфорт ул. Поселковой за счет организации глубоких карманов для общественного транспорта (для исключения препятствий автомобильному транспорту во время остановок общественного транспорта) и за счет организации велосипедного движения на выделенных велосипедных дорожках.

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. Поселковой, посредством которого в полной мере достигается транспортная обеспеченность жилых кварталов, примыкающих к ул. Поселковой;

- наличие существующих объектов капитального строительства, которые в полной мере возможно сохранить.

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. Улица

Поселковая полностью соответствует данному требованию, так как имеет полноценные дублеры, а именно для улицу 1-я Высоковольтная и дополнительные дублеры соответствующего направления – улица 2-я Высоковольтная, проезд Шахтинский, проезд Бакинский.

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. Поселковой) без увеличения размеров в границах территории общего пользования с использованием потенциала расстояния между границами земельных участков индивидуальных жилых домов, что позволит сохранить объекты капитального строительства, расположенные вдоль ул. Поселковой. Данное решение не будет нарушать требований Нормативов по следующим параметрам (таблица 5.3.4. Нормативов):

-количество полос движения 2, имеется возможность организации 4 полос (нормативное значение 2-4),

-ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),

-ширина пешеходной части тротуара от 3,6 м /2+1,6/ до 4,4 /2,4+2,0/ (нормативное значение 1,5м).

Расстояние в красных линиях не соответствует требованиям таблицы 5.3.4. Нормативов, но является достаточным для обеспечения иных нормируемых параметров улицы Поселковой. 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 границ территории общего пользования улично-дорожной сети по ул. Поселковой предлагается принять расстояние в границах территории общего пользования ул. Поселковой 21,6 – 30 метров.

(В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации нормативы градостроительного проектирования городского округа устанавливают 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 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 Поселковая 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».

3. Обоснование очередности планируемого развития территории.

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

Сократить поток автомобильного движения по ул. Поселковой позволит полноценное использование имеющегося потенциала в границах ТОП улиц 1-я Высоковольтная, 2-я Высоковольтная, 19-я Линия, 23-я Линия, проезд Шахтинский, проезд Бакинский, в связи с чем на первом этапе совершенствования улично-дорожной сети в рассматриваемом районе необходим ремонт и доведение до нормируемых параметров перечисленных улиц.

Вторым этапом целесообразно организовать велосипедное движение по ул.

Поселковой.

На третьем этапе при увеличении плотности автомобильного потока, вызванного увеличением плотности населения, возможно расширение проезжей части ул. Поселковой и благоустройство пешеходных тротуаров и газонов.

Первые два этапа могут реализовываться одновременно либо их очередность может быть обратной.

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, 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 и промышленных кварталов и выходы на магистральные дороги и улицы регулируемого движения. При этом к каждому зданию и сооружению, расположенному вдоль ул. Поселковая, 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. В границах планируемой территории проектом планировки не предусматривается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

При планировании территории, примыкающей к территории общего пользования улично-дорожной сети по ул. Поселковой, необходимо пользоваться решениями, обеспечивающими снижение воздействия на окружающую среду при ее освоении:

–невысокая плотность застройки;

–устройство водоотводящих лотков;

–строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;

–обеспечение территории мусоросборниками контейнерного типа;

– устройство зеленных зон.

А так же требуется 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 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 территории общего пользования должен сохраняется баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта должны использоваться для планировки территорий общего пользования. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает создание газонов вдоль тротуара и проезжей части улицы.

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

При планировке и застройке территории следует выполнять требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусматривать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. На территории необходимо обеспечивать достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных и ионизирующих излучений и других факторов природного и техногенного риска.