

## ПЯСНИТЕЛЬНАЯ 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 территориальной зоне Ж-3.

Основными объектами капитального строительства в границах рассматриваемой территории являются многоквартирные жилые дома. При размещении объектов капитального строительства принят принцип квартальной застройки, когда многоквартирные жилые дома и объекты обслуживания жилой застройки расположены вдоль улиц, ограничивающих квартал (микрорайон), а внутри квартала расположены объекты социальной инфраструктуры повседневного спроса и площадки дворового благоустройства.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3.

Местоположение красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, установлено проектом планировки территории города Иванова, ограниченной улицами 10 Августа, Колотилова, Суворова, Пролетарской, утвержденным Постановлением Администрации города Иванова от 21.05.2019 №708, и настоящим проектом не изменяется.

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. Потому при определении зон планируемого размещения объектов капитального строительства отступ от красной линии до объектов капитального строительства следует принимать с учетом объекта, который будет первым размещен в квартале и который будет формировать застройку по улицам, а так же с учетом сложившейся линии застройки по улицам Суворова и 10 Августа. Особенно это важно по улице Суворова, т.к. она является магистральной улицей общегородского значения. При размещении объектов капитального строительства рекомендуется руководствоваться дополнительно следующими принципами:

- магистральные улицы должны не только обеспечивать транспортную

						<i>1-10-2021-ППТ</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Разраб</i>		<i>Яшанина</i>					<i>Стад</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							<i>П</i>	<i>1</i>	
						<i>Материалы по обоснованию</i>			
						<i>ИП Яшанин С.Л.</i>			











Объекты общественного питания	мест/ 1000 чел.	8	12	Общая площадь объектов обслуживания 900...1300 м <sup>2</sup>	Возможно размещение в зданиях объектов обслуживания жилой застройки
Торговые объекты	м <sup>2</sup> торговой площади/1000 чел.	100	140 98 – продовольственные 42-промтоварные		

\* Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Иванова до 2025 года, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2018 № 168, предусмотрено строительство пристройки на 200 мест к зданию школы МБОУ «Средняя школа № 26», ул. Советская, 43 в 2023-2024 гг.

\*\* Объекты медицинского назначения (поликлиники) являются объектами регионального значения и рассчитываются на жителей всего города. В связи с тем, что число жителей города Иваново ежегодно медленными темпами сокращается, то жителей планируемого района целесообразно обслуживать в существующих поликлиниках. Планируемый объект медицинского назначения может быть как коммерческим при наличии спроса, так и объектом регионального значения (филиалом существующих поликлиник).

Для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения их к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям). Ориентировочные нагрузки на энергоносители представлены в таблице 3.

Таблица 3

Ориентировочные нагрузки с учетом размещения планируемых объектов капитального строительства				
На электроснабжение	На отопление	На вентиляцию	На горячее водоснабжение	На холодное водоснабжение
1600 кВт	5000 кВт	700 кВт	350 м <sup>3</sup> /сут.	450 м <sup>3</sup> /сут.

Для обеспечения электроснабжения планируется подключение объектов капитального строительства к электрическим сетям от трансформаторных подстанций в границах квартала. Источником электроэнергии для трансформаторных подстанций служит РП 38, расположенный по адресу ул. Сакко д.52, соор.1. Подключение объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения планируется произвести в существующие сети, проложенные как по территории квартала, так и по ее периметру вдоль улиц Суворова, Пролетарской, Колотилова, 10 Августа.

Место размещения объектов коммунальной инфраструктуры определить

после получения технических условий от эксплуатирующих сетевых организаций, с учетом соблюдения требований к размещению данных объектов по отношению к объектам жилого и общественно-делового назначения, а также по отношению к площадкам дворового благоустройства.

**3. 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 квартала планируется размещение следующих объектов местного значения:

-две улицы в жилой застройке (Колотилова и 10 Августа) и магистральная улица районного значения (Пролетарская);

-детское дошкольное учреждение на 80...100 мест.

Планируемые к размещению объекты местного значения – улицы в жилой застройке Колотилова и 10 Августа, магистральная улица районного значения Пролетарская, предусмотренные Генеральным планом города Иванова, соответствуют Нормативам.

С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для планируемых улиц в жилой застройке Колотилова и 10 Августа в проекте планировки территории приняты следующие показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 22м, 20м соответственно (нормативное значение 15-25м),

-количество полос движения 2 (нормативное значение 2-3),

-ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,0м),

-ширина пешеходной части тротуара 2х1,5м (нормативное значение 1,5м).

С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для планируемой магистральной улицы районного значения Пролетарской в проекте планировки территории приняты следующие показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 35м (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 2 и 1,5м (нормативное значение 2,25м).

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

1-10-2021-ППТ.МО









озеленению территории включает создание газонов и посадку деревьев для озеленения дворовой территории и вдоль улиц.

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

						<i>1-10-2021-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>		