

Введение

Документация по планировке территории подготовлена на основании решения органа местного самоуправления - Постановления Администрации города Иванова от 31.01.2018 №105 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной новым направлением улицы Кудряшова, зоной рекреационного назначения, границей земельного участка по улице Профессиональная, дом 39, границей города Иванова».

Графическая часть документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для введения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «Ивановодорпроект» в 2018 году и соответствующего требованиям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. №739/пр.

Пояснительная записка по обоснованию принятых решений

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

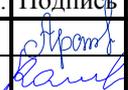
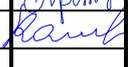
Размещение планируемой территории в планировочной структуре города.

Рассматриваемая территория расположена в границах города Иванова.

Территория в границах проекта планировки расположена на землях Ленинского района города Иванова, в зоне рекреационно-ландшафтных территорий и в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория проектирования ограничена:

- с севера – рекреационно-ландшафтной территорией;
- с востока –земельным участком с кадастровым номером 37:24:010325:17, находящийся в собственности публично-правовых образований (Профессиональный лицей Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования "Ивановского государственного архитектурно-строительного университета");
- с юга – автомобильной дорогой общего пользования местного значения (ул. Профессиональная);
- с запада – границей города Иванова.

						12/06-ПЗ			
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал						Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	
						ООО «Ивановодорпроект»			

Площадь в границах проектирования – ориентировочно составляет 3,86 га.

Основные проектные решения даны исходя из комплексной оценки рекреационных ресурсов, размеров благоприятной для застройки территории, сложившегося рельефа, транспортной инфраструктуры и других факторов.

На формирование архитектурно-планировочного решения проектируемого участка оказывают влияние следующие факторы:

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;
- существующая и планируемая сеть дорог;
- наличие существующих границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Современное использование территории в период подготовки документации по планировке территории. Анализ землепользования.

В границы Проекта планировки территории города Иванова (далее – Проект) входит часть кадастрового квартала 37:24:010325. По планируемой территории проходит магистральная улица общегородского значения ул. Профессиональная, а также сеть внутриквартальных улиц, дорог и проездов.

Согласно Карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Иванова данная территория представляет собой:

- жилую зону, на которой расположены существующие многоэтажные жилые дома,
- зону рекреационного назначения свободную от застройки,
- территорию общего пользования (улично-дорожная сеть).

Все здания и сооружения обеспечены инженерной инфраструктурой.

В целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений при подготовке документации по планировке территории устанавливаются линии отступа согласно ПЗЗ г. Иванова.

В соответствии с требованиями части 12 статьи 28 Правил землепользования и застройки г. Иванова для всех территориальных зон (за исключением Сп-1, Сп-2, И, Р-1, Р-2, Р-3) минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии застройки либо отсутствия документации по планировке территории, объекты капитального строительства располагаются на расстоянии не менее чем 3 м от красной линии.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом сложившейся линии застройки.

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				12/06-ППТ-ПЗ	

Для территориальных зон Сп-1, Сп-2, И, Р-1, Р-2, Р-3 минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства не устанавливаются.

С учетом градостроительных регламентов для территориальных зон документацией по планировке территории предусмотрены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Планируемое размещение ОКС:

Наименование вида – осуществление религиозных обрядов. Код вида УРИ 3.7.

Площадь – 0,3 га.

Территориальная зона – Р-2 «Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных».

Функциональная зона – зона рекреационного назначения.

В настоящее время территория свободна от застройки.

2. Планируемое размещение элемента планировочной структуры - улично-дорожной сети (земельные участки (территории) общего пользования).

Площадь – 0,7 га.

Баланс территории

Площадь рассматриваемой территории составляет 3,86 га (100%), из них:

- 1,82 га (47%) – территория, занятая существующими многоэтажными жилыми домами;
- 0,3 га (11%) – территория для строительства объекта осуществление религиозных обрядов;
- 0,7 га (23%) – территория, занятая дорогами, проездами, тротуарами, озеленением.

Зоны с особыми условиями использования

Особо охраняемые природные территории.

Согласно части 4 ст. 2 Федерального Закона Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное или местное значение.

Особо охраняемые природные территории местного, регионального и федерального значения на планируемой территории **отсутствуют.**

Объекты историко-культурного наследия.

На планируемой территории объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) не зарегистрированы, зоны охраны не установлены, поэтому «Схема границ территорий объектов культурного наследия» **не разрабатывалась.**

Охранные зоны инженерных сетей, расположенных на данной территории:

- для водопроводов - 5 м;

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				12/06-ППТ-ПЗ	

- для телефонной сети - 2 м;
- для силовых кабелей и линий связи - 1м;
- для канализации бытовой - 5м;
- для тепловых сетей - 5м.

Кроме требований градостроительного регламента и ограничений в зонах с особыми условиями использования территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства при их размещении в обязательном порядке должны соблюдаться требования технического регламента о безопасности зданий и сооружений (федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ), технического регламента о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ), иных нормативно-правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства.

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

Размещение объектов федерального, регионального значения в границах планируемой территории настоящей документацией не предусматривается, в соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы.

Также в границах планируемой территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы, отсутствуют территории, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории.

Анализ территориального планирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова рассматриваемая территория относится к:

- зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3;
- зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2;
- территории общего пользования.

							12/06-ППТ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			4

-ширина пешеходной части тротуара 2x1,5м (нормативное значение 1,5м).

Стоянки личного легкового автотранспорта предусмотрены непосредственно на земельных участках объектов капитального строительства. Задача в области транспорта - обеспечение развития транспортной инфраструктуры в системе всей территории.

При проектировании улиц и дорог необходимо предусмотреть условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участкам к зданиям с учетом требований градостроительных норм. Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемыми инвалидами, совмещены при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.

В соответствии с требованиями СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения» необходимо предусмотреть следующие мероприятия для инвалидов:

- высота бордюров по краям пешеходных путей принята не менее 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04м. Не допускается в местах переходов применять бортовые камни со скошенной верхней гранью или съезды, сужающие ширину проезжей части;

- по краям пандусов и тротуаров с уклоном необходимо предусмотреть бортовые бетонные камни высотой 0,05 м.;

- продольный уклон пути движения не превышает 5%. При устройстве съездов с тротуара около зданий и в затесненных местах продольный уклон увеличивается до 10% на протяжении не более 10м.;

- поперечный уклон пути движения принят в пределах 1-2%. Покрытие пешеходных дорожек и пандусов необходимо выполнять из асфальтобетона по уплотненному щебеночному основанию или из бетонной плитки по песчаному основанию. Поверхности покрытий входных площадок и тамбуров твердые, не допускающие скольжения при намокании и должны иметь поперечный уклон в пределах 1-2%.

Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения планируемой территории обеспечивается за счет ранее сформированной социальной инфраструктуры. Обеспечение учреждениями обслуживания выполняется путем использования существующей сети социально-культурных, коммунально-бытовых объектов инфраструктуры.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*) в радиусе доступности находятся все необходимые объекты социальной инфраструктуры. Поэтому развитие социальной инфраструктуры **не предусмотрено**.

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			12/06-ППТ-ПЗ	

пожарной опасности;

- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями. В целях нераспространения огня в случае пожара, при размещении объектов капитального строительства необходимо соблюдать требования, установленные федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное. Решения, обеспечивающие снижение воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

- невысокая плотность застройки;
- устройство водоотводящих лотков;
- строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа;
- устройство зеленых зон.

Мероприятия по охране природы, позволяющие 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 территорий 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 мини-скверов на планируемой

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

территории и на смежных с ней территориях. Выполнение всех перечисленных мероприятий позволит исключить негативное воздействие вновь строящихся и реконструируемых объектов на окружающую среду.

5. Обоснование очередности планируемого развития территории

При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории наиболее целесообразно будет принять следующую очередность освоения территории.

Первая очередь освоения предназначена для строительства объекта религиозного значения и здания общественного питания со всеми необходимыми подключениями к объектам инженерной инфраструктуры, а также строительства подъездных путей. После решения нормативных вопросов территория может быть освоена.

Вторая очередь – благоустройство прилегающей территории существующих многоэтажных жилых домов в границах планировки территории.

Объекты 1 и 2 очередей строительства могут быть реализованы в одно время. Объекты транспортной инфраструктуры по ул. Профессиональная на сегодняшний день существуют и функционируют. Их ремонт, реконструкцию целесообразно провести после строительства всех ОКС.

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				