

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 УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА.

ЛИСТ 4. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ЛИСТ 5. ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

Территория, примыкающая к территории общего пользования улично-дорожной сети, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную, в полной степени не освоена. Однако уже сегодня известен характер ее освоения, а именно вдоль планируемых улиц будет развиваться жилищной строительство. На территории, примыкающей к планируемой улице 2 (к участку от ул. 2-я Камвольная до пересечения с железной дорогой) уже активно ведется строительство многоквартирных домов микрорайона «Видный». На территории, примыкающей к планируемой улице 1, разрабатывается документация на строительство жилого квартала. Вышеперечисленные обстоятельства, сложившаяся система проездов и границы существующих земельных участков легли в основу принятых в настоящем проекте решений и определили границы зон планируемого размещения объектов улично-дорожной сети.

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

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3 и Ж-3.1)
- зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- зона озеленения специального назначения (П-3)
- коммунально-складская зона (П-2)
- зона городских парков, скверов, бульваров и набережных (Р-2)

						09/20–ППТ.ТЧ			
Изм	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Разраб.		Колесова			09.20	Документация по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	П	1	5
Архитекто		Смирнов			09.20		ООО «ТАК ПРОЕКТ» г. Иванова		
Т. контр.		Глустенко			09.20				
Н. контр.		Крылова			09.20				
ГИП		Кривов			09.20				

- зона железнодорожного транспорта (Т-1)

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 объекты улично-дорожной сети располагаются в границах территорий общего пользования, в которых действие градостроительного регламента не распространяется.

Планируемая улица 1 (от ул. Куконковых до пересечения с железной дорогой).

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план) относится к улице в жилой застройке.

На большей части улицы красные линии отменены по решению суда. В соответствии с Нормативами ширина в красных линиях должна составлять 15-25 м. Проезжая часть на сегодняшний день представляет собой в основном стихийно организованный грунтовый проезд, что не соответствует Нормативам.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – 15 м.

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

В связи с тем, что улица рассчитана на обеспечение большого числа жителей примыкающего квартала, а так же будет обеспечивать доступ к микрорайону «Видный» с ул. Куконковых ширина в красных линиях принята максимальной и даже более (для возможности создания широких пешеходных зон и отдельных съездов для доступа в существующие гаражи)

Ширина в красных линиях 22-28 м, что не противоречит Нормативам. При этом в зону планируемого размещения улицы попадают объекты капитального строительства, в том числе гаражи). Для реализации намерений по строительству объектов транспортной инфраструктуры на рассматриваемой территории потребуются изъятие этих объектов (за исключением самовольных построек и случаев безвозмездного отказа от прав на объекты).

Планируемая улица 2 (от пересечения с железной дорогой до улицы 3-я Камвольная).

В соответствии с Генеральным планом относится планируемыми улицам в жилой застройке.

Установленные красные линии отсутствуют. В соответствии с Нормативами ширина в красных линиях должна составлять 15-25 м. Проезжая часть на сегодняшний день представляет собой в основном стихийно организованный грунтовый проезд, что не соответствует Нормативам.

Реализация строительства данного участка планируемых улиц осложнена наличием железной дороги, которая на сегодняшний день, хоть и не активно, но используется. Поэтому при определении границ зон планируемого размещения объектов улично-дорожной сети основное влияние оказало местоположение железной дороги и границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	09/20–ППТ.ТЧ				

С целью максимального исключения объектов капитального строительства и земельных участков, обремененных правами третьих участвующих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлена ширина в красных линиях 17-24 м, что соответствует Нормативам. Однако для реализации намерений по строительству планируемой улицы 2 все же потребуются земельные участки, которые потребуется изъять (за исключением случаев безвозмездного отказа от прав на земельные участки и объекты).

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

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, 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 42.13330.2016. «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.

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

Сравнение нормативных и планируемых расчетных показателей улиц и дорог.

Инд. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	09/20-ППТ.ТЧ	Лист
							3

Категория дорог и улиц	Расчетные показатели						
	расчетная скорость движения , км/ч	ширина в красны х линиях, м	ширина полосы движения , м	число полос движени я	наименьши й радиус кривых в плане, м	наибольши й продольны й уклон,	ширина пешеходно й части тротуара, м
1	2	3	4	5	6	7	8
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке (нормативно е значение)	40	15 - 25	3,00	2 - 3	90	70	1,5
Планируема я улица 1	40	22-28	3,5	2	90	70	3,5 (4,1)
Планируема я улица 2	40	17-24	3.0	2	90	70	1,5 (2x1,2)

В скобках указан вариант параметра отдельного элемента

3. Обоснование очередности развития территории.

Очередность освоения и развития территории в большей степени зависит от развития жилищного строительства на примыкающих территориях. Планируемый участок улично-дорожной сети делится на две части железной дорогой, через которую необходима организация железнодорожного переезда. Реализация реконструкции Планируемой улицы 1 затруднено наличием капитальных гаражей при подъезде к железнодорожному переезду. Реализация Планируемой улицы 2 осложнено необходимостью изъятия земельных участков с объектами капитального строительства. Однако для обеспечения объектами транспортной инфраструктуры жителей микрорайона «Видный», примыкающего к Планируемой улице 2, и жителей будущего квартала жилой застройки, примыкающего к Планируемой улице 1, реализация решений проекта крайне необходима.

Таким образом, проектом выделено два этапа: реконструкция Планируемой улицы 1 и строительство Планируемой улицы 2, которые могут реализовываться как последовательно в любом порядке, так и параллельно.

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

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/20-ППТ.ТЧ	Лист
							4

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

Защита водных источников от загрязнения.

Часть территории входит в границы водоохранной зоны реки Уводь. При реализации мероприятий, предусмотренных настоящим проектом необходимо соблюдать режим использования земельных участков в водоохраных зонах, установленный Водным кодексом Российской Федерации.

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, школа 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

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/20–ППТ.ТЧ	Лист 5
------	--------	------	-------	---------	------	---------------------	-----------

машин к объектам эвакуации и пожаротушения. Пожарное депо расположено в допустимом радиусе обслуживания.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	Чедок	Подпись	Дата	09/20-ППТ.ТЧ			