

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. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ТЕРРИТОРИИ.

ЛИСТ 5. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория в местечке Авдотьино в районе проезда Авдотьинского имеет развитую сложившуюся застройку, которая оказывает влияние на формирование территорий общего пользования.

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

- зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1);
- зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зоне смешанной малоэтажной застройки (Ж-1.2);
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3);
- зона городских парков, скверов, бульваров и набережных (Р-2).

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.

ул. Дюковская (от ул. Революционная до ул. Привольная)

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план), относится к магистральной улице районного значения (пешеходно-транспортная).

В соответствии с проектом красных линий ширина улицы в красных линиях составляет 30 метров, что соответствует требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235 (далее – Нормативы), согласно которым, ширина в красных линиях должна составлять 30-40 м. Проезжая часть на сегодняшний день выполнена двухполосной, что соответствует Нормативам.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – 30 м.

Минимальная ширина между участками, находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 18 м.

Изм	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Документация по планировке территории города Иванова, в местечке Авдотьино в районе проезда Авдотьинского.	Стадия	Лист	Листов
							П	1	6
						Проект планировки территории.			
						Материалы по обоснованию			

Ширина в красных линиях по Проекту красных линий на территории города Иванова, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 (далее – Проект красных линий) – 30 м.

Для достижения нормативных параметров размера в красных линиях в границы территории общего пользования попадет значительное количество земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц (а именно - многоквартирные жилые дома, общественные здания, которые эксплуатируются в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и требованиями градостроительного регламента территориальных зон Ж-3, О-1).

Однако элементы улично-дорожной сети (проезды, парковки, тротуары и газоны) расположены вне границ земельных участков и их характеристики (количество полос, ширина и др.) соответствуют Нормативам.

Соответственно красные линии по улице Дюковской в большей степени выполняют организацию регулирования застройки и не препятствуют использованию земельных участков их правообладателями по назначению.

На основании вышеизложенного, при формировании территорий общего пользования проектом установлена ширина в красных линиях 24,9-30 м.

ул. Привольная

В соответствии с Генеральным планом города Иванова относится магистральной улице районного значения (пешеходно-транспортная).

В соответствии с проектом красных линий ширина улицы в красных линиях составляет 20 метров, что не соответствует требованиям Нормативов, согласно которым, ширина в красных линиях должна составлять 30 - 40 м. Проезжая часть на сегодняшний день представляет собой в основном стихийно организованный грунтовый проезд, что также не соответствует Нормативам.

Ширина улицы между существующей застройкой – 45 м.

Минимальная ширина между участками, находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 32 м.

Ширина в красных линиях по Проекту красных линий – 20 м.

Для достижения нормативных параметров размера в красных линиях проектом принято расстояние, равное 31 метру. При этом в границы территорий общего пользования земельные участки и объекты капитального строительства, обремененные правами третьих лиц не попадают.

ул. Чихачева (от ул. Привольная до проезда Авдотьинского)

В соответствии с Генеральным планом города Иванова относится к улицам местного значения, с учетом интенсивности движения возможно отнести к категории – основной проезд.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – 56 м.

Минимальная ширина между участками, находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 9,8 м.

Ширина в красных линиях по Проекту красных линий – не установлена.

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 9,8-29 м, что соответствует Нормативам.

проезд Авдотьинский (от улицы Дюковской до дома 24 корпус 3 по улице Революционной)

В соответствии с Генеральным планом города Иванова относится к улицам местного значения.

Минимальная ширина улицы между существующей застройкой – 38 м.

Минимальная ширина между участками, находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет – 4 м.

Ширина в красных линиях по Проекту красных линий – не установлена.

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

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата					

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 42.13330.2011. «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». 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 расчетных показателей приведено в таблице 1.

Таблица 1

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:							
пешеходно-транспортные (нормативное значение)	50	30 - 40	4,0	2	125	40	3,0
ул. Дюковская (от ул. Революционной до ул. Привольной)	50	24,9 - 30	4,0	2	125	40	3,0
ул. Привольная	50	31,0	4,0	2	125	40	3,0
Улицы и дороги местного значения:							
Проезды основные (нормативное значение)	40	10 - 11,5	2,75	2	50	70	1,0
ул. Чихачева (от ул. Привольная до проезда Авдотьинского)	40	9,8 - 29	2,75	2	50	50	1,0
проезд Авдотьинский (от улицы Дюковской до дома 24 корпус 3 по улице Революционной)	40	7 - 13,6	2,75	2	50	70	1,0

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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
проезд Авдотынский (от дома 10 по улице Революционной до улицы Дюковской)	40	11,5 - 13,6	3,5	1	50	70	1,0
Проезды второстепенные (нормативное значение)	30	7 - 10	3,5	1	25	80	0,75
проезд Авдотынский (от улицы Дюковской до дома 16 по улице Революционной)	30	15 - 19,6	1,75	2	25	80	0,75
Пешеходные улицы, основные (нормативное значение)	-	-	1,0	по расчету	-	40	по проекту
проезд Авдотынский (от дома 16 по улице Революционной до дома 24 корпус 3 по улице Революционной)	-	15-22,5	6,0 или 0,0	-	-	40	3,0 или 5,0

* - с учетом использования одной полосы для стоянки легковых автомобилей.

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

3 Обоснование очередности развития территории

Освоение территории возможно одновременно на всей ее площади, для удобства территория разделена на 4 этапа освоения. Также этапность освоения позволит реализовывать благоустройство территории при ограниченном бюджете города.

Территорию по назначению предложено разделить на следующие этапы:

1 этап – доведение до нормируемых параметров улиц Дюковская и Привольная с возможностью размещения максимального количества парковочных мест вдоль проезжей части.

2 этап – доведение до нормируемых параметров улицы Чихачева.

3 этап – строительство проезда Авдотынского от дома 10 по улице Революционной до улицы Дюковской.

4 этап - благоустройство и организация элементов улично-дорожной сети по проезду Авдотынскому.

При этом этапы могут реализовываться как в любой последовательности, так и одновременно, в зависимости от бюджетного финансирования.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Лист
						5

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

Защита водных источников от загрязнения.

Водных объектов на территории проектирования нет.

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

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

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата					