

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 вдоль ул. Багратиона, ул. Кутузова, ул. Новгородской, 2-й, 3-й Молодежных, ул. Молодежной, ул. Боровой, ул. Ладожской, ул. Бородинской, ул. Ползунова, ул. Онежской, ул. Дуниловской, ул. Дениса Давыдова, ул. курортной (далее - территория ИЖС) имеет развитую сложившуюся застройку индивидуальными жилыми домами, которая оказывает влияние на формирование территорий общего пользования.

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

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).
- 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 улично-дорожной сети, в связи с тем, что в границах территории общего пользования действие градостроительного регламента не распространяется.

Улично-дорожная сеть на территории ИЖС представлена следующими улицами:

- ул. Багратиона
- ул. Кутузова
- ул. Новгородская
- ул. Молодежная

| | | | | | | 12/20-ПШТ | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|---|--------|------|--------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
| | | | | | | Документация по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова в районе улицы Багратиона для организации связи улиц Окуловой и Митрофановской. | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 1 | 5 |
| | | | | | | Проект планировки территории. | | | |
| | | | | | | Материалы по обоснованию | | | |

- ул. 2-я Молодежная
- ул. 3-я Молодежная
- ул. Боровая
- ул. Ладожская
- ул. Бородинская
- ул. Ползунова
- ул. Онежская
- ул. Дениса Давыдова
- ул. Курортная
- ул. Дуниловская

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план), все перечисленные улицы (кроме улицы 3-й Молодежной на участке от улицы Багратиона до границы города) относятся к улицам местного значения.

В соответствии с Нормативами перечисленные улицы возможно отнести

- либо к категории «улицы в жилой застройке», которые обеспечивают транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходную связи на территории жилых районов (кварталов) и выходы на магистральные улицы и дороги регулируемого движения;

- либо к категории «основной проезд», которые обеспечивают подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, внутри районов, кварталов (микрорайонов).

Нормативами для указанных категорий установлена ширина в красных линиях:

- для улиц в жилой застройке - 15-25м;
- для основных проездов – 10 ... 11,5 м.

Улица 3-я Молодежная на участке от улицы Багратиона до границы города относится к магистральным улицам районного значения.

Минимальная ширина улиц между существующими зданиями – 12 м.

Минимальная ширина между участками находящимися в частной собственности и поставленными на кадастровый учет и застройкой – 12 м.

С целью исключения объектов капитального строительства и земельных участков, обремененных правами третьих участвующих лиц, при формировании территорий общего пользования проектом установлено разное расстояние в красных линиях:

- ул. Багратиона – 12 м
- ул. Кутузова - 14м
- ул. Новгородская – 13м
- ул. Молодежная – 13м
- ул. 2-я Молодежная -12м ... 13м
- ул. 3-я Молодежная от ул. Дуниловской до ул. Дениса Давыдова – 11м
- ул. Боровая – 12м ... 14м ... 17м
- ул. Ладожская – 12м ... 14м
- ул. Бородинская 12м ... 30м
- ул. Ползунова – 13м ... 14м
- ул. Онежская – 10м
- ул. Дениса Давыдова 12м ... 13м ... 25м
- ул. Курортная - 14м ... 16м
- ул. Дуниловская - 10м

Для связи улиц Окулова и Митрофановской с целью организации движения в разном направлении и исключения тупиковости территории ИЖС в проекте отражена

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|------------------|------|
| | | | | | | 12/20-ПШТ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | 2 |



При этом в случае капитального ремонта всех вышеперечисленных улиц и доведения их до нормативного состояния жители территории ИЖС в полной мере будут обеспечены объектами транспортной инфраструктуры. Такое решение не противоречит генеральному плану и обеспечивает необходимую связь улиц Митрофановской и Окуловой.

Необходимо отметить следующее, в случае, если будет организована районная связь города Иванова с направлением Родники через район Сортировка (а такая возможность имеется, продолжив ул. Окулова после перекрестка с Дуниловским шоссе до деревни Малинки), то ул. Митрофановскую с Дуниловским шоссе более целесообразно связать в обход жилой застройки - по левому берегу ручья, впадающего в реку Харинку, по территории Ивановского муниципального района. Для этого потребуется принятие решения о подготовке документации по планировке территории на территории двух муниципальных образований.

Анализ территории и материалов изысканий по проекту показал, что на территории имеются свободные от застройки и прав третьих лиц земли. Однако их использование для объектов индивидуального жилищного строительства не представляется возможным, так как они расположены:

- либо на участках с неблагоприятными инженерно-топографическими условиями (овраги);
- либо на участках, по которым проложены инженерные сети;
- либо на участках, занятых сложившимися пешеходными путями;
- либо на участках, расположенных в непосредственной близости к железнодорожным путям.

В связи с этим проектом не предусматривается новых зон размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Развитие территории возможно путем реконструкции существующих и строительства новых взамен ветхих объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии с требованиями градостроительного регламента.

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

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|------------------|------|
| | | | | | | 12/20-ПШТ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | 4 |

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, развитие жилищного строительства не планируется, число жителей квартала на территории ИЖС не изменяется, 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.

| 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-пешеходная | 70 | 35 - 45 | 3,50 | 2 - 4 | 250 | 60 | 2,25 |

| | | | | | | | |
|------------------------|--|----|------|---|----|----|-----|
| 3. Ул. Онежская | | 10 | 2,75 | 2 | 50 | 70 | 1,0 |
|------------------------|--|----|------|---|----|----|-----|

Для развития транспортной инфраструктуры необходимо максимально использовать имеющийся потенциал улиц на территории ИЖС. В этом случае необходимое соединение от ул. 3-й Молодежной до ул. Митрофановской будет проходить по существующим улицам (см. строку 2 таблицы). При этом все элементы улично-дорожной сети могут соответствовать Нормативам за исключением ширины в красных линиях. Однако это даст возможность исключить из территорий общего пользования объекты капитального строительства и позволит правообладателям их развивать, реконструировать (при необходимости) и осваивать свои земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

3. Обоснование очередности развития территории

На сегодняшний день улично-дорожная сеть на территории ИЖС сложилась, однако имеется потребность в ее ремонте и доведении до нормативных параметров. Учитывая особенности размещения территории в структуре города, обеспечение транспортной доступности к территории ИЖС только с одной стороны, возникает потребность организации доступа к территории ИЖС с противоположной стороны – с улицы Окуловой. Соответственно освоение территории видится в три этапа:

- 1) строительство планируемой улицы (Дуниловского шоссе);
- 2) ремонт существующих улиц Дениса Давыдова, Багратиона, Боровой, Ползунова, 2-ой Молодежной, Кутузова, Новгородской (улицы, которые распределяют поток машин по территории);
- 3) ремонт существующих улиц Кутузова, Новгородской, Молодежной, 3-ей Молодежной, Ладожской, Бородинской, Курортной, Дуниловской.

Первые два этапа могут реализовываться как последовательно, так и параллельно. Но приступать ко второму этапу целесообразно только в случае если начата реализация первого этапа, то есть строительство улицы, соединяющей территорию ИЖС с ул. Окулова.

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 сельской 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.

| | | | | | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|------------------|------|
| | | | | | | | | | | 12/20-ПШТ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | | | 7 |

