

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в случаях, если необходимы **установление, изменение или отмена красных линий**.

Проект планировки является одним из видов документации по планировке территории, и он выполнен на основании решения органа местного самоуправления – Постановления Администрации города Иванова № 546 от 20.03.2025 (далее – Постановление № 546). Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2025 году и соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 739/пр. Инженерные (инженерно-геодезические) изыскания выполнены в соответствии с заданием, утвержденным Постановлением № 546.

### СОСТАВ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки

Графическая часть.

Лист 1.1 Чертеж планировки территории 1

Лист 1.2 Чертеж планировки территории 1 (перечень координат)

Лист 2 Чертеж планировки территории 2

Текстовая часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Графическая часть.

Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова

Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети

Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и проходы к водным объектам

Текстовая часть.

Пояснительная записка по обоснованию принятых решений

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий».

Приложение

Копия Постановления Администрации города Иванова от 20.03.2025 № 546 «О подготовке проекта планировки территории улично-дорожной сети в районе улицы 1-й Балинской города Иванова».

## ПРИМЕЧАНИЯ

В составе утверждаемой части проекта планировки территории не представлено **положение об очередности планируемого развития территории**, т.к. целью настоящего проекта является анализ территории и определение границ территории общего пользования для размещения улиц, обслуживающих прилегающие земельные участки, при этом очередность будет определяться порядком освоения примыкающих земельных участков и наличием финансирования на строительство дорог.

В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории настоящей документации не представлены:

**1) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории**, т.к. настоящая документация в большей степени разрабатывается с целью уточнения границ элемента планировочной структуры города - улично-дорожной сети. Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории общего пользования документацией не предусматривается;

**2) схема границ территорий объектов культурного наследия**, т.к. в границах планируемой территории и смежно с ней отсутствуют объекты культурного наследия;

**3) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории**, т.к. настоящая документация по планировке территории не относится к перечню случаев, установленных приказом Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории», для которых требуется ее подготовка;

**4) обоснование очередности планируемого развития территории**, т.к. с учетом специфики планируемой территории, особенностей планируемого элемента планировочной территории и отсутствия планируемых объектов капитального строительства очередность развития настоящим проектом не устанавливается

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществляется с целью установления границ территорий общего пользования улично-дорожной сети в районе ул. 1-й Балинской.

Территории общего пользования обозначены на Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила землепользования и застройки), на основании Проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 (далее – проект красных линий).

В границах планируемой территории общего пользования не допускается размещение объектов капитального строительства, за исключением:

- водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций;
- объектов улично-дорожной сети, пешеходных переходов, бульваров, проездов, парковок общего пользования;
- размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории;
- размещение парковок общего пользования

В соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235 (далее – Нормативы) с учетом интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжей части, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны принято достаточное расстояние в красных линиях:

1. Для улиц в жилой застройке и улиц в коммунально-складских и производственных зонах:

- в границах ТОП улиц 1, 2, 3 – 15,0 метров;
- в границах ТОП улицы 4 – 16,6 ... 36,3 метров;
- в границах ТОП улиц 1-й Балинской, 6 – 23,4 ... 26,6 метров;
- в границах ТОП улицы 5 – 16,9 ... 17,0 метров;
- в границах ТОП улицы проезд 2-й Бакинский – 15,0 ... 19,9 метров;
- в границах ТОП улицы 8 – 15,0 ... 16,9 метров;
- в границах ТОП улицы 9 – 18,7 метров;

2. Для основных проездов:

- в границах ТОП улиц 7, 1-й Алмазной – 13 метров.

Характеристики объектов капитального строительства, расположенных вдоль территории общего пользования принимать в соответствии с требованиями

градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, установленного в Правилах землепользования и застройки.

Необходимо отметить, что улицы 1, 3, 6, пр-зд 2-й Бакинский, частично 8, согласно Генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (далее – ГП), являются планируемыми улицами местного значения в жилой застройке и производственно-складской зоне (в зависимости от функционального назначения территории, на которой они расположены), улицы 4, 9, 1-я Балинская, – существующие улицы в жилой застройке, а улицы 2, 5, 7, частично 8, 1-я Алмазная отсутствуют как планируемые либо существующие объекты транспортной инфраструктуры.

В связи с этим предлагается:

- при внесении изменений в ГП или разработке нового генерального плана города учесть необходимые для функционирования объектов жилого, общественного и промышленного назначения, расположенных в границах кварталов, примыкающих к территории общего пользования указанных улиц, и обеспечения жизнедеятельности человека объекты транспортной инфраструктуры – планируемые улицы и проезды, а так же с учетом размещения в районе улицы 1-я Балинская крупного квартала индивидуальной жилой застройки обеспечить его сообщением общественным транспортом, а именно в ГП отразить линию планируемого движения автобуса по ул. 1-й Балинской.

- присвоить наименования устанавливаемым элементам улично-дорожной сети, а именно улицам 1 – 9.

## **ПЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ**

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

В соответствии с ГП планируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- Жилая зона;
- Общественно-деловая зона;
- Производственная зона;
- Зона специального назначения.

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

- преимущественно Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- незначительно Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- незначительно Р-2 - Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных;
- незначительно СХ-1 - Зона для ведения садоводства;
- незначительно О-3 - Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности;
- незначительно П-3 - Зона озеленения специального назначения;
- незначительно Сп-1 - Зона кладбищ;
- незначительно П-2 - Коммунально-складская зона.

Действие градостроительного регламента в границах территорий общего пользования не распространяется. Режим использования земельных участков в границах территории общего пользования установлен Правилами землепользования и застройки.

Так в границах общего пользования улично-дорожной сети не предусмотрено размещение объектов капитального строительства, кроме установленных статьей 36 Правил землепользования и застройки.

В соответствии с ГП улицы 1, 2, 4, 6, 9, 1-я Балинская, частично 8 относятся к улицам местного значения – улицам в жилой застройке и улицам в производственной и коммунально-складской зоне (в зависимости от функционального назначения территории, на которой они расположены). При этом улицы 1, 2, 6, часть 8 относятся к планируемым объектам транспортной инфраструктуры.

Улицы 3, 5, 7, 1-я Алмазная, частично 8 отсутствуют в ГП, однако для обслуживания примыкающих кварталов их следует отразить в ГП, при чем с учетом их функционального назначения их следует отнести также к планируемым улицам местного значения, а именно:

- улицы 3, 5 – к улицам в жилой застройке и улицам в производственной и коммунально-складской зоне (обеспечение транспортной (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходной связи на территории жилых кварталов, выходов на магистральные улицы и дороги регулируемого движения; обеспечение

транспортной связи преимущественно легкового и грузового транспорта в пределах зон, выходов на магистральные дороги),

- улицы 7, 1-я Алмазная – к основным проездам (проезды, обслуживающие кварталы; подъезды к отдельно стоящим зданиям).

При определении местоположения красных линий территории общего пользования улично-дорожной сети на рассматриваемой территории, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, допустимых к размещению в границах территорий общего пользования, учитывалось:

- сложившаяся система улично-дорожной сети;
- границы земельных участков, виды разрешенного использования которых соответствуют градостроительному регламенту соответствующей зоны;
- необходимое расстояние для размещения элементов улично-дорожной сети;
- нормативный размер в красных линиях для улиц и проездов в жилой застройке;
- отсутствие необходимости планирования изменения конструктивных и технических характеристик существующих улиц.

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 отсутствуют территории, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному развитию территории, в связи, с чем соответствующее обоснование не приводится.

Объекты местного значения транспортной инфраструктуры (улицы и проезды), отраженные в ГП, соответствуют требованиям местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (таблица 5.3.4. Нормативов):

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	
Улицы жилой	в	Нормативное значение	40	15 - 25	3,0	2 - 3	90	70	1,0

застройке	По проекту для улиц 1 – 6, 8, 9, проезд 2-й Балинский	40	15,0 – 26,6	3,0	2	100	10	1,0
Основные проезды	Нормативное значение	40	10 - 11,5	2,75	2	50	70	1,0
	По проекту для улиц 7, 1-я Алмазная	30	13,0	2,75	2	90	10	1,0

В составе улиц местного значения и проездов в границах территории требуется доведение проезжей части до нормативных параметров и устройство тротуаров. При этом принятые решения в части размеров территорий общего пользования позволяют это выполнить, изъятие земельных участков не потребуется.

Так же необходимо отметить, что в северной части территории сформировался район индивидуальной жилой застройки, который требует обеспечения доступности общественного транспорта, в связи с чем в ГП целесообразно отразить линию планируемого движения городского автобуса, проходящую по улице 1-я Балинская, и улице 8.

### 3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций.

Планируемая территория к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов в границах данной территории и в непосредственной близости не имеется.

В границах планируемой территории обеспечена возможность беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуации людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведения мероприятий по охране территории и физической защите жителей. Улично-дорожная сеть на данной территории представляет собой непрерывную систему, обеспечивающую транспортную и пешеходную связь территорий жилых и промышленных кварталов и выходы на магистральные дороги и улицы регулируемого движения. При этом к каждому зданию и сооружению, расположенным вдоль улиц на рассматриваемой территории, обеспечен подъезд.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров, чаще всего возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем. В границах планируемой территории не предусматривается размещение зданий и сооружений, в том числе пожароопасных.

### 5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное. В границах планируемой территории проектом планировки не предусматривается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

При проведении работ по благоустройству территории общего пользования необходимо сохранение баланса земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта должны использоваться для планировки территорий общего пользования. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает создание газонов вдоль тротуара, ремонт тротуаров и проезжей части улицы, размещение элементов благоустройства на набережной.

При планировании территории, примыкающей к территории общего пользования, необходимо пользоваться решениями, обеспечивающими снижение воздействия на окружающую среду при ее освоении:

- 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.

А так же требуется проведение мероприятий по охране природы, позволяющих 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.

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