

В соответствии с пунктами 2, 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 № 534 от 19.03.2025 «О подготовке проекта планировки территории общего пользования улично-дорожной сети в районе Загородного шоссе от улицы Гончарова до улицы Репина города Иванова» (далее – Постановление 534) . Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «Геомир» 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 534.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки.

Графическая часть.

Лист 1 Чертеж планировки территории

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 транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.

Лист 3. Схема, отображающая местоположение существующих объектов. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Текстовая часть.

Пояснительная записка по обоснованию принятых решений.

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Геомир».

Приложение

Копия Постановления Администрации города Иванова от 19.03.2025 № 534 «О подготовке проекта планировки территории общего пользования улично-дорожной сети в районе Загородного шоссе от улицы Гончарова до улицы Репина города Иванова».

ПРИМЕЧАНИЯ

*В составе утверждаемой части проекта планировки территории не представлено **положение об 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.*

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 - территории общего пользования и улично-дорожной сети. Размещение 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, кроме того документацией не планируется изменение конструктивных характеристик улиц.

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.

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).

*Согласно п. 12 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, **улицы, проезды**, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).*

Настоящим проектом по итогам анализа территории установлены границы территории общего пользования, в составе которой в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (далее – Приказ о видах) выделен I вида элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть.

В границах планируемой территории общего пользования улично-дорожной сети 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.*

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, а так же с учетом примыкающих к улицам жилых кварталов расстояние в красных линиях для территории общего пользования улично-дорожной сети принято как для улиц в жилой застройке и основных и второстепенных проездов в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – Нормативы). В устанавливаемые границы территорий общего пользования включены существующие проезды, обслуживающие объекты капитального строительства, расположенные на территории (преимущественно жилые дома).

С целью доведения технических характеристик существующих улиц и проездов до нормативных параметров потребуется:

- организация второй полосы движения по ул. 2-й Горинской, ул. Репина и проезду I;*
- расширение полосы/полос движения по ул. Гончарова и ул. Рылеева;*
- благоустройство тротуаров вдоль всех улиц и проездов.*

Принятая ширина в красных линиях – границах территории общего пользования позволяет выполнить вышеперечисленные мероприятия.

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.

ПЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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 генеральном плане на рассматриваемой территории отражены существующие объекты местного значения транспортной инфраструктуры – улицы местного значения.

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.*

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 (проезды) соответствуют местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – Нормативы).

Согласно таблице 5.3.3 Нормативов улицы в границах рассматриваемой территории отнесены к улицам в жилой застройке (ул. 2-я Горинская), так как обеспечивает связь между жилыми кварталами, и проездам (ул. Гончарова, Репина, Рылеева, проезд 1), так как они обеспечивают подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам кварталов. При этом в соответствии с таблицей 5.3.10, а так же для обеспечения беспрепятственного движения на территории, доступа к объектам и исключения объектов капитального строительства из зоны размещения улично-дорожной сети проектом принято улицы Гончарова, Репина и проезд 1 проектировать как основные проезды, обеспечивающие подъезд к группам жилых зданий, а улицу Рылеева – как второстепенный проезд, обеспечивающий подъезд к отдельно стоящим зданиям.

Таблица соответствия размера территории общего пользования Нормативам (таблице 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 продолжительный 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	1,5

застройке	По проекту для улицы 2-я Горинская	40	15,9	3,0	2	90	10	1,5
	Существующее положение	40	15,9	3,4	1	90	10	-
	Требуемые мероприятия для доведения до нормативных параметров	-	-	-	Создание дополнительной полосы движения	-	-	Благоустроить тротуар
Основные проезды	Нормативное значение	40	10 - 11,5	2,75	2	50	70	1,0
	По проекту для проездов по ул. Гончарова/ ул. Репина	30	9,8/ 10,4	2,75	2	90	10	1,0
	Существующее положение	30	9,8/ 10,4	2,5/4,0	2/1	90	10	-
	Требуемые мероприятия для доведения до нормативных параметров	-	-	Расширение полос движения до 2,75/-	-/ Создание дополнительной полосы движения	-	-	Благоустроить тротуар
	По проекту для проезда 1	30	11,6	2,75	2	90	10	1,0
	Существующее положение	30	-	3,0	1	90	10	-
	Требуемые мероприятия для доведения	-	Установить красные	-	Создание дополнительной	-	-	Благоустроить

	до нормативных параметров		линии		полосы движения			тротуар
Второстепенные проезды	Нормативное значение	40	7 - 10	2,75	1	50	70	1,0
	По проекту для проезда по ул. Рылеева	30	8,4	2,75	1	90	10	1,0
	Существующее положение	30	8,4	2,5	1	90	10	-
	Требуемые мероприятия для доведения до нормативных параметров	-	-	Расширение полосы движения до 3,0	-	-	-	-

Устанавливаемые параметры улиц и проездов соответствуют всем 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». Все элементы улично-дорожной сети будут расположены в границах территории общего пользования.

В составе проездов местного значения 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.

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 общественных кварталов и выходы на магистральные улицы регулируемого движения. При этом к каждому зданию и сооружению, расположенному вдоль улицы Типографской и смежных улиц, 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.

4. 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.