

Том 2
Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ 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 следующих территориальных зонах:

- Производственная зона П-1
- Коммунально-складская зона П-2
- Зона озеленения специального назначения П-3
- Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2
- Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности О-3
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента соответствующих территориальных зон.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети, наличие существующих наезженных грунтовых дорог, наличие существующих инженерных коммуникаций и наличие территорий, занятых обводненными карьерами.

При размещении объектов капитального строительства в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства требуется соблюдать:

- градостроительный регламент в части предельных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства и предельных отступов от красных линий;
- технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- технический регламент о безопасности зданий и сооружений;
- ограничения, установленные законодательством, в границах зон с особыми условиями использования территории.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства на прилегающих к особой экономической зоне территориях в непосредственной близости имеются заводненные участки бывших карьеров.

При планировании объектов капитального строительства в указанных зонах потребуются дополнительные мероприятия по инженерной подготовке территории для строительства объектов.

Кроме этого, следует отметить, что территория проектирования расположена в непосредственной близости с аэродромом «Северный». В связи с чем с учетом требований Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, размещении радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации требуется согласование с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры приняты по красным линиям улично-дорожной сети. При этом отступы объектов капитального строительства от красных линий принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова в редакции, действующей на момент принятия решения о строительстве объектов капитального строительства (факт обращения за градостроительным планом земельного участка).

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

Планируемые к размещению объекты местного значения:

1) магистральная улица районного значения, соединяющая планируемую магистральную дорогу и улицу Пограничника Рыжикова, предусмотрена Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план) и

соответствует местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235 (далее – Нормативы). С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для данной улицы приняты следующие нормируемые показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 40,1м (нормативное значение 35-45м), максимальная ширина обусловлена расстоянием между земельными участками,

-минимальное количество полос движения 2 (нормативное значение 2-4),

-минимальная ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),

-минимальная ширина пешеходной части тротуара 1,5м (нормативное значение 1,5м).

2) магистральная дорога регулируемого движения, соединяющая ул. Минскую и ул. Фрунзе по границе города, предусмотрена Генеральным планом и соответствует Нормативам. С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для данной улицы приняты следующие нормируемые показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 40,4м (нормативное значение 40-65м),

-минимальное количество полос движения 2-3 (нормативное значение 2-6),

-минимальная ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),

-минимальная ширина пешеходной части тротуара 1,5м – при необходимости (нормативное значение - не предусмотрен).

3) улица в промышленной зоне, соединяющая планируемую магистральную дорогу и улицу Пограничника Рыжикова (следует предусмотреть в Генеральном плане), соответствует Нормативам. С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для данной улицы приняты следующие нормируемые показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 15,0м (нормативное значение 15-25м), максимальная ширина обусловлена расстоянием между земельными участками,

-минимальное количество полос движения 2 (нормативное значение 2-4),

-минимальная ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),

-минимальная ширина пешеходной части тротуара 1,5м (нормативное значение 1,5м).

3. Обоснование очередности планируемого развития территории.

В связи с тем, что территория не обеспечена в полной мере объектами транспортной инфраструктуры, а так же в границах территории имеются земли, в отношении которых необходимо проведение рекультивации, проектом предлагается освоение территории начать с земельных участков, расположенных вдоль существующих улиц и дорог. Для дальнейшего освоения территории потребуются строительство дополнительных объектов улично-дорожной сети, поэтому эти работы целесообразно установить вторым этапом.

Для более полного использования территории необходимо провести рекультивацию загрязненной территории – это станет третьим этапом освоения территории, размещать на этой территории объекты в соответствии с действующими нормами и законами – это станет четвертым этапом освоения территории.

Необходимо заметить, что строительство объектов улично-дорожной сети и рекультивация загрязненной территории возможно проводить в любой последовательности и параллельно.

Стоит обратить внимание на тот факт, что значительная часть территории занята случайно возникшими водными образованиями, в случае проведения мероприятий по инженерной подготовке территории и ее осушению, у нее появится еще больший потенциал по развитию.