

РАЗДЕЛ 2.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Состав проекта

Том	Раздел	Наименование
Том 1		Проект планировки территории (ППТ)
	Раздел 1	ППТ. Основная (утверждаемая) часть: Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Графическая часть. Лист 1. Чертеж планировки территории 1. Лист 2. Чертеж планировки территории 2.
	Раздел 2	ППТ. Материалы по обоснованию: Текстовая часть. Пояснительная записка по обоснованию принятых решений. 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 территории объектов культурного наследия. Лист 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Лист 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Приложение Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Инженер». Копия Постановления Администрации города Иванова от 03.10.2018г. № 1238 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова в границах территориальных зон городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2 и делового, общественного и коммерческого назначения О-1 по улице Каравайковой»

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<i>Документация по планировке территории г.Иванова в границах территориальных зон городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2 и делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья О-1 по ул. Каравайковой</i>			
Разраб.	Усанова					Проект планировки территории Материалы по обоснованию Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Усанова						ПП	1	10
						ООО «ИНЭ «Монолит» Г. Иваново			

Том 2		Проект межевания территории (ПМТ)
	Раздел 1	ПМТ. Основная (утверждаемая) часть: Текстовая часть. Пояснительная записка Графическая часть. Лист 1. Чертеж образуемых земельных участков. Лист 2. Чертеж красных линий.
	Раздел 2	ПМТ. Материалы по обоснованию: Графическая часть. Лист 3. Зоны с особыми условиями использования территории. Приложение 1. ВЫПИСКА из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах.

В соответствии с пунктами 2, 3 части 3 статьи 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории (далее – ДПТ) в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в случаях, если необходимы установление, изменение или отмена красных линий.

Настоящая ДПТ выполнена на основании решения органа местного самоуправления – Постановления Администрации города Иванова от 03.10.2018г. № 1238 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова в границах территориальных зон городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2 и делового, общественного и коммерческого назначения О-1 по улице Каравайковой». Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием топографического плана, подготовленного ООО «Инженер» в 2024 году и соответствующего требованиям, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 739/пр.

ПРИМЕЧАНИЯ

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

1) **схема границ территории объектов культурного наследия**, т.к. в границах планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а именно: памятники, ансамбли, достопримечательные места федерального, регионального, местного значения, и выявленные объекты культурного наследия.

						№05/2024.ППТ.МО		<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

Современное состояние территории *Анализ градостроительного зонирования и территориального планирования*

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, (далее - Генеральный план) территория относится к жилой зоне, зоне рекреационного назначения и общественно-деловой зоне. Улица Каравайковой и ее продолжение - 14-й Проезд являются магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения. По ней организовано движение общественного городского транспорта (троллейбусы и автобусы). Согласно Генеральному плану по улице Каравайковой на территории сквера планируется организация движения общественного транспорта. Считаем необходимым территорию сквера сохранить преимущественно пешеходной зоной с обеспечением движения легкового транспорта по его границам для организации подъезда к отдельным жилым домам. А линии планируемого движения общественного транспорта перенести на ул. 13-й Проезд

В соответствии с Правилами территория относится к территориальной зоне Застройки многоэтажными жилыми домами, зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2 и зоне делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья О-1.

Графическая информация отражена на листе 1 (Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова Ивановской области с отображением элементов планировочной структуры. М 1:25 000).

Анализ объектов капитального строительства, временных (некапитальных) объектов и территорий общего пользования

В настоящее время в границах территории проекта планировки на пл. Меланжистов организован сквер. Статус «сквер» присвоен этой территории общего пользования РИГД. В южной части сквера установлены детские игровые и спортивные сооружения (качели, горки, турники и др.), в северной части сквера высажены ряды высокоствольных зеленых насаждений и установлены памятные знаки в годовщину 70-летия Победы в Великой отечественной войне: «Аллея победителей» и «Капсула времени». Вдоль западной границы площади проходит широкий бульвар (тротуар). По всей территории площади проложены асфальтовые и грунтовые дорожки, установлены лавочки и урны.

						№05/2024.ППТ.МО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Объект капитального строительства, расположенный на территории проектирования, - многофункциональный торгово-развлекательный и деловой комплекс «Кольцо» - это одноэтажное, каменное здание, общей площадью 1 395,3 кв. м, 2013 года постройки. Здание прямоугольное в плане с плоской кровлей, главным фасадом выходит на ул. 14-й Проезд.

Графическая информация об ОКС и прочих объектах указана на листе 4 (Схема существующих объектов капитального строительства).

Существующая инженерная инфраструктура

Всю территорию проектирования в различных направлениях пересекают подземные и надземные сети инженерного обеспечения. В подземном исполнении: газопровод (не действующий), теплотрасса (отключена), водопровод диаметром: 110, 150, 160 и 600мм, самотечная канализация диаметром: 150, 200, 250, 350 мм, ливневая канализация диаметром 500 мм, кабельные линии связи, электрическая кабельная линия 6 кВ. Воздушные линии электропередач 0,4 кВ и 35кВ. Техническая возможность присоединения к данным сетям подтверждена соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

Планировочные ограничения

В границах проекта имеются установленные зоны с особыми условиями использования территории.

В южной части планируемой территории расположена охранная зона объектов электроэнергетики (ВЛ 35 кВ - 15 м по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении). Так же в южной части планируемой территории установлена зона охраны объектов культурного наследия (далее - ОКН) - зона регулирования застройки ОКН регионального значения "Меланжевый комбинат им. К.И. Фролова, где в июле 1929 года и январе 1943 года выступал перед рабочими М.И. Калинин (режим использования установлен Приказом Комитета Ивановской области по государственной охране ОКН от 29.03.2022 №30-о).

На территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории регионального и местного значения.

Объекты культурного наследия на территории проектирования отсутствуют.

Рельеф территории

Рельеф территории в границах проекта планировки спокойный. Имеется небольшой уклон в юго-западном направлении с перепадом абсолютных высотных отметок от 122,23 до 124,80.

Климатические особенности территории: Климат города Иванова умеренно-континентальный. Средняя температура воздуха: январь от -4 °С до -14 °С, июль от +12 °С до +21 °С.

Город относится к зоне достаточного увлажнения. Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 79% с максимумом зимой 82-87 % и минимумом в мае – 66%. Среднегодовое количество осадков равно 744 мм. Преоб-

							№05/2024.ППТ.МО	<i>Лист</i>
								4
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			

ладающее количество осадков (~ 70%) выпадает в тёплый период года с апреля по октябрь и составляет в среднем 461 мм. В холодный период года выпадает 283 мм осадков. Экстремальные температуры наблюдаются в эти же месяцы и соответственно равны - 46°С и + 38°С. На территории города в течение года преобладает ветер южного и юго-западного направления. В холодный период повторяемость этих направлений наибольшая. Летом ветер неустойчив по направлениям. Средняя скорость ветра – 3,8 м/сек. Большие скорости ветра более 15 м/сек, наблюдаются в среднем 9 дней в году с преобладанием в январе.

Планировочное решение

В соответствии с действующими документами территориального планирования и в результате анализа градостроительной ситуации, а также в соответствии с заданием на выполнение документации и заданием заказчика на рассматриваемой территории предусматривается размещение объекта культового назначения (православного храма, часовни), сохранение многофункционального торгово-развлекательного и делового комплекса «Кольцо» и территорий общего пользования (сквера и улично-дорожной сети).

На основе исследования современных социальных потребностей и анализа градостроительных условий рассматривался Советский район города Иванова. Это большой густонаселенный район численность населения по данным на 2017 год составляет 59 989 человек. На территории Советского района в настоящее время расположено только два культовых объекта: Вознесенский собор и Свято-Введенский женский монастырь. Оба объекта локализованы в северной части Советского района. Кафедральные соборы имеют радиус пешеходной доступности в пределах 0,4-0,3 ч. Приходские храмы с "условным" радиусом обслуживания до 0,4 ч пешеходной доступности, или 1-1,5 км. Таким образом, на приведенной ниже схеме №1 Советского района видно, что в настоящее время не соблюдается нормативный уровень пешеходной доступности обеспечения населения культовыми объектами.

Выбор места для размещения объекта капитального строительства на территории был обусловлен несколькими факторами:

- социальными потребностями;
- сложившимся интенсивным центром транспортных и социальных коммуникаций;
- ориентацией главных планировочных осей района (магистральных дорог) с учетом обеспечения доминантной роли храма;
- существующей окружающей застройкой;
- сложившимся общественным центром района (совмещает в себе культурную, образовательную, административную и торговую функции);

						№05/2024.ППТ.МО	<i>Лист</i>
							5
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

- наличием в непосредственной близости локального открытого городского пространства (пл. Меланжистов);
- рельефом местности;

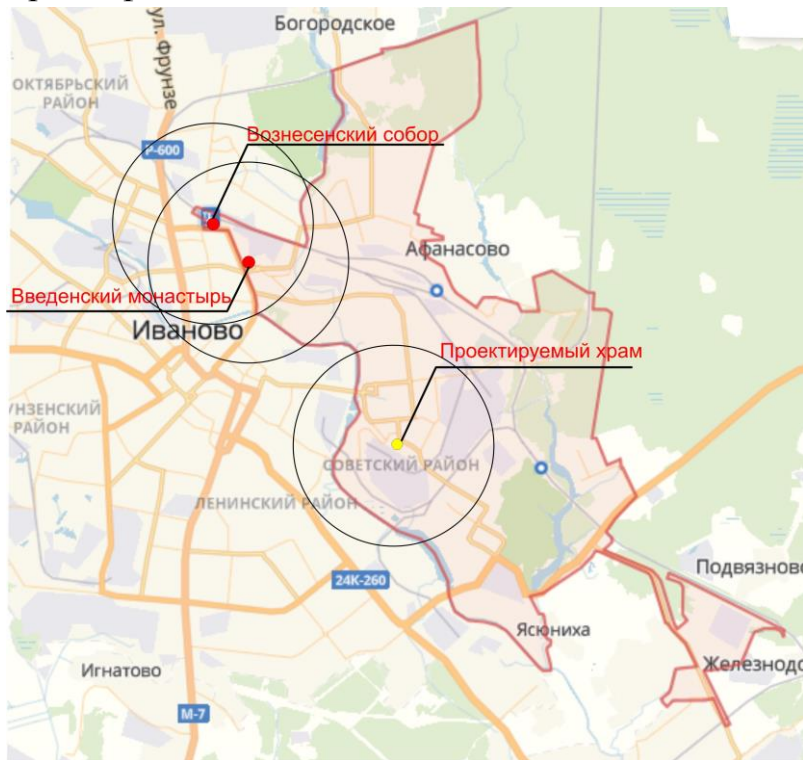


Схема 1.

Все эти критерии позволяют раскрыть градостроительную и социальную значимую роль культурно-духовного объекта. Раскрывают потенциал данного места его композиционную значимость. Усиливают связь общественных и транспортных пространств с природным каркасом.

Постановка храма в сложившейся градостроительной ситуации имеет островной характер, что предполагает возможность его обзора со всех сторон.

Размер участка определялся исходя из количества жителей проживающих в радиусе обслуживания объекта. В расчетах было принято, что на этой территории проживает приблизительно 18 - 20 тысяч человек. Для укрупненных градостроительных расчетов был применен средний расчетный показатель потребности - 7,5 человек на 1000 жителей. Таким образом, храм регулярно будут посещать 130-140 жителей рассматриваемого района. Рекомендуются принимать удельный показатель - 7 м² площади участка на единицу вместимости храма. Планируемая площадь земельного участка храма должна составлять от 890 м² до 900 м².

Конфигурация участка определилась исходя из сложившейся улично-дорожной сети и современного использования территории проектирования (размещение объектов обслуживания, объектов инженерной инфраструктуры - трасса воздушной линии электропередач ВЛ-35 кВ, скверов и площадей).

						№05/2024.ППТ.МО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

При определении местоположения границ территории общего пользования улично-дорожной сети, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, 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 магистральных улиц общегородского значения, для улиц в жилой застройке, в том числе основных проездов.

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 отсутствуют территории, в границах которых предусматривается комплексное развитие, в связи с чем соответствующее обоснование не приводится.

Из объектов местного значения на территории присутствуют объекты транспортной инфраструктуры (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – Каравайковой - 14-й Проезд; основные проезды – соединяющие улицы 14-й Проезд и 15-й Проезд по границе сквера), предусмотренные Генеральным планом, которые соответствуют требованиям Нормативов по следующим (таблица 5.3.4. Нормативов).

Проектом учитываются существующие транспортные и пешеходные связи.

Улично-дорожная сеть обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. Уличная сеть, обеспечивающая внутренние транспортные связи, включает въезды и выезды на территории, основные и второстепенные улицы, подъезды к участкам и объектам инженерной инфраструктуры.

Парковка личных транспортных средств осуществляется на гостевых автостоянках у объектов обслуживания.

При проектировании стоянок для обслуживания групп объектов с различным режимом суточного обслуживания была проанализирована территория не только в границах проекта планировки, но и прилегающих к ней жилых кварталов. По результатам проведенного анализа выявлена не полная (100%) заполняемость автостоянки (в пиковые часы загрузки с понедельника по пятницу) у проходной Меланжевого комбината. Поскольку режим использования храма (в основном – суббота и воскресенье) не совпадает с графиком работы предприятия имеется возможность разместить машины на парковке перед Меланжевым ком-

						№05/2024.ППТ.МО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

бинатом, кроме этого имеется возможность разместить парковки как часть улично-дорожной сети.

Планировочное решение принято исходя из сложившейся градостроительной ситуации, учитывает конфигурацию участка, рельеф местности, трассировку существующих автомобильных связей, наличие открытого незастроенного, благоустроенного пространства, массивов зеленых насаждений, существующее и планируемое использование прилегающих земельных участков, планировочные ограничения и обеспечивает выгодное, приоритетное положение православного храма.

Проектное решение предусматривает рациональное использование территории и обеспечивает удобную пешеходную связь между планируемым культовым объектом (православным храмом) и кварталами жилой и общественной застройки.

В связи с размещением храма необходимо внесение изменений в РИГД от 01.02.2012 г. № 354 в связи с изменением площади и границ сквера Меланжистов.

Проектом планировки установлены красные линии, определяющие размещение объектов капитального строительства с минимальным отступом от них равным 1 метру.

Территория обеспечена всеми объектами местного значения коммунальной инфраструктуры, в связи с чем инженерно-техническое обеспечение планируемого храма предусмотрено от существующих сетей в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций. В соответствии с техническими условиями отвод поверхностного стока с проезжих частей улиц и автостоянок предусмотреть в централизованную канализацию или на локальные очистные сооружения.

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и пожарной безопасности

Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера.

1. Опасные метеорологические процессы и явления.

- гроза;
- ураган;
- смерч;
- ливневые продолжительные дожди;
- сильные продолжительные морозы.

На проектируемой территории неблагоприятные факторы опасных геологических процессов отсутствуют.

Территория в границах проекта планировки к опасным группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов в границах данной территории и в непосредственной близости не имеется.

						№05/2024.ППТ.МО	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		8

По территории проходят ВЛ 35 кВ, в границах охранной зоны должны соблюдаться ограничения указанные в п.8 и п.9 главы III "Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в таких зонах", утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г. Все работы в охранных зонах ВЛ должны согласовываться в филиале ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Ивэнерго».

Для создания благоприятных условий проживания и сокращения техногенного воздействия планируемой застройки на природные условия проектом предусматривается:

- максимальное сохранение природного рельефа. Схема вертикальной планировки выполнена в проектных отметках по осям проездов с указанием точек перелома профиля и продольного уклона. Проектные отметки максимально приближены к существующему рельефу;
- сбор поверхностных вод осуществляется в ливневую канализацию обеспечивающую их очистку.

Мероприятия по пожарной безопасности

- Обеспечение доступа подразделений и пожарной техники к системам противопожарного водоснабжения согласно п. 8.14 СНиП 21-01-97. Обеспечение эвакуации людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведения мероприятий по охране территории и физической защите жителей.

- Обеспечение подъезда пожарной техники к зданиям строениям и сооружениям. Проезжая часть одной полосы движения улиц -3,5 м.

- Обеспечение наружного освещения в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Санитарная очистка территории должна предусматривать рациональный сбор, быстрое удаление, надежное обезвреживание и экономически целесообразную утилизацию бытовых отходов в соответствии со схемой очистки населенных пунктов. Накопление и кратковременное хранение мусора, образующегося в общественных зданиях и на занимаемых ими территориях производится на контейнерных площадках, расположенных на земельных участках общественной застройки. Вывоз бытовых отходов и смёта производится ежедневно транспортом регионального оператора.

Предусмотрена уборка территорий общего пользования. На территориях общего пользования устанавливаются урны. Очистка урн должна производиться систематически по мере их наполнения.

						№05/2024.ППТ.МО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
						9	

Вывоз бытовых отходов и смёта производится ежедневно. (СанПиН 42-128-4690-88 П.2.2.1). Крупногабаритный мусор вывозится по мере необходимости в соответствии с заявками.

Проезжую часть улиц, на которых отсутствует ливневая канализация, для снижения запыленности воздуха и уменьшения загрязнений следует убирать подметально-уборочными машинами.

Воздействие на компоненты окружающей среды при временном хранении и утилизации отходов, образующихся при строительстве объектов на проектируемой территории, сведено к минимуму.

Отрицательные воздействия на окружающую среду при производстве строительного-монтажных работ зависит от соблюдения правильной технологии в производстве работ по строительству. В целях охраны окружающей среды необходимо выполнять следующие условия:

- производство стрительно-монтажных работ проводить в пределах земельного участка отведенного для строительства;

-не допускать слива горючесмазочных материалов в местах базирования строительной техники и производства строительных работ;

-установить на строительной площадке контейнеры для бытовых и строительных отходов;

-отрегулировать двигатели машин и механизмов, используемых при производстве строительного-монтажных работ, что уменьшает выброс в атмосферу с отработанными газами вредных веществ;

На каждом этапе проектирования необходимо разрабатывать раздел «Охрана окружающей среды», где предусматривать наиболее эффективные способы снижения вредного воздействия на окружающую среду.

5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Все работы в границах проекта планировки выполняются в один этап.

						№05/2024.ППТ.МО	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		10