

ПЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

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

- 1) в жилых зонах:
 - Ж-3 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (далее – зона Ж-3);
 - Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами (далее – зона Ж-2);
 - Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами (далее – зона Ж-1);
- 2) в общественной зоне: О-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья (далее – зона О-1);
- 3) в рекреационной зоне: Р-2 - зона городских парков, скверов, бульваров и набережных (далее – зона Р-2).

Основными объектами капитального строительства в границах рассматриваемой территории являются жилые дома разной этажности и вида.

При определении потенциальной возможности развития исследуемой территории она была разделена на три элемента планировочной структуры (далее ЭПС):

- ЭПС 1 – группа многоэтажной жилой застройки (ограниченный улицами Парижской Коммуны, 1-й Высоковольтной и пер. 1-м Высоковольтным);
- ЭПС 2 – квартал смешанной жилой застройки (ограниченный улицами Парижской Коммуны, Рабфаковской, Поселковой, пер. 3-м Высоковольтным, улицами 2-й Энергетической, 1-й Высоковольтной);
- ЭПС 3 – квартал многоэтажной жилой застройки (ограниченный улицами Парижской Коммуны, Рабфаковской, Поселковой и сквером Энергетиков).

Площадь выделенных ЭПС:

- ЭПС 1 – 2,1 га;
- ЭПС 2 - 7,9 га;
- ЭПС 3 – 6,2 га.

Существующее состояние территории в границах каждого ЭПС.

ЭПС 1 развивается на месте старой застройки индивидуальными жилыми домами в соответствии с Генеральным планом города и Правилами землепользования. Так на сегодняшний день в границах ЭПС 1:

- построено два многоквартирных дома (17- и 10-этажные) общей площадью квартир ориентировочно 7280 кв.м;
- на стадии строительства два многоквартирных дома (17-этажные) общей площадью квартир ориентировочно 7200 кв.м.

ЭПС 2 с учетом смешанности застройки можно разделить на несколько групп.

1. Территория индивидуальной жилой застройки, в границах которой расположены существующие объекты индивидуального жилищного

строительства. Территория полностью освоена и не имеет потенциала для развития, за исключением реконструкции существующих объектов капитального строительства или строительства новых на месте снесенных или на пустующих земельных участках в соответствии градостроительным регламентом, установленным для зоны Ж-1.

2. Территория рекреационного назначения в границах зоны Р-2, на которой расположен водный объект. На данной территории предполагается развитие только рекреационной функции – благоустройство водного объекта с созданием сквера районного значения. В связи с тем, что скверы в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации относятся к территориям общего пользования, а так же водные объекты в силу Водного кодекса Российской Федерации являются объектами общего пользования, целесообразно данную территорию включить в границы территории общего пользования рекреационного назначения.

3. Территория малоэтажной жилой застройки в границах зоны Ж-2, на которой расположены восемь 2-х этажных жилых домов и три индивидуальных жилых дома, не соответствующих градостроительному регламенту зоны Ж-2. Территория полностью освоена, но обладает потенциалом для развития жилищного строительства, так как часть жилых домов признана аварийными, а состояние остальных домов требует оценки, и существующие индивидуальные жилые дома не соответствуют градостроительному регламенту. В связи с этим на данной территории целесообразно рассмотреть возможность применения механизма комплексного развития территории жилой застройки.

4. Территория многоэтажной жилой застройки, расположенная в границах зоны Ж-3 и зоны О-1. На данной территории расположен один многоквартирный дом (17-ти этажный) общей площадью квартир ориентировочно 29080 кв.м, два двухэтажных дома, требующих обследования и не соответствующих градостроительному регламенту зоны О-1, а так же объекты нежилого назначения и земельный участок, свободный от застройки. Данная территория обладает потенциалом развития на свободном земельном участке и на земельных участках в границах зоны О-1.

ЭПС 3 расположен в зоне Ж-3 и зоне О-1 и в связи с этим так же может быть разделен на группы:

1. Территория многоэтажной жилой застройки в границах зоны Ж-3. В границах территории расположено:

- семь существующих многоквартирных домов (от 5 до 17 этажей) общей площадью квартир ориентировочно 37380 кв.м,

- один многоквартирный дом на стадии строительства общей площадью квартир ориентировочно 4653 кв.м,

- один многоквартирный дом на стадии консервации общей площадью квартир 4922 кв.м,

- два существующих административно-торговых зданий,
- одно административное здание на стадии строительства,
- один свободный от застройки земельный участок,
- массив индивидуальных гаражей.

Данная территория полностью освоена и не предполагает развития, за исключением освоения свободного земельного участка, реконструкции существующих объектов капитального строительства или строительства на месте снесенных объектов в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для зоны Ж-3.

2. Территория общественной застройки в границах зоны О-1. В границах территории расположены общественные здания различного функционального назначения и группа индивидуальных гаражей. Данная территория полностью освоена и не предполагает развития за исключением реконструкции существующих объектов капитального строительства или строительства новых объектов на месте снесенных в соответствии с градостроительным регламентом зоны О-1.

В основу определения границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства положен анализ существующего состояния территории и возможного потенциала ее развития, приведенный в следующем разделе с учетом градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

Местоположение красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, установлено с учетом существующих и планируемых объектов улично-дорожной сети (планируемых улиц местного значения), а также с учетом наличия в границах территории зон рекреационного значения, которые настоящим проектам рекомендовано отнести к территории общего пользования. При этом отступ от красной линии до объектов капитального строительства должен быть и принят таков, что бы размещаемые вдоль красных линий объекты формировали единую линию застройки. Потому при сложившейся линии застройки необходимо ее продолжать и соблюдать, при отсутствии сложившейся линии застройки отступы от красных линий следует принимать в соответствии с Правилами землепользования, действующими на момент получения градостроительного плана конкретного земельного участка.

При размещении объектов капитального строительства рекомендуется руководствоваться дополнительно следующими принципами:

- улицы должны не только обеспечивать транспортную доступность объектов капитального строительства, но и формировать общественное пространство с организацией комфортного движения пешеходов, зеленых зон, стоянок для автомобилей;

- создание удобных дворовых пространств без пропуска транспорта, предназначенного для обслуживания объектов общественного назначения (как отдельно стоящих, так и встроенно-пристроенных).

При размещении объектов капитального строительства в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства требуется соблюдать требования градостроительного регламента в части минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства.

Кроме требований градостроительного регламента и ограничений в зонах с особыми условиями использования территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства при их размещении в обязательном порядке должны соблюдаться требования технического регламента о безопасности зданий и сооружений (федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ), технического регламента о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ), иных нормативно-правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства. Соблюдение данных требований обеспечивается на стадии подготовки проектной документации на конкретный объект капитального строительства.

При определении границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства социальной инфраструктуры (с видом разрешенного использования «дошкольное образование») принято условие, что данный объект необходим для обеспечения жизнедеятельности граждан, которые будут проживать на рассматриваемой и смежной территориях. В связи с этим, зона планируемого размещения объекта социальной инфраструктуры расположена на пересечении двух улиц (магистральной районного значения и улицы в жилой застройке). Объекты медицинского назначения (либо отдельно стоящие, либо встроенно-пристроенные) как объекты периодического использования рекомендуется размещать по линии улиц с обеспечением непосредственного доступа с основных улиц территории.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры - улиц местного значения и магистральной улицы районного значения, приняты по красным линиям территории общего пользования - улично-дорожной сети и границам рекреационной территории.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выделенных на чертеже планировки территории, могут размещаться объекты инженерной инфраструктуры в целях обеспечения в границах квартала физических и юридических лиц коммунальными услугами (трансформаторные подстанции, насосные станции, котельные, сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.). Для прохождения линий инженерных коммуникаций по территории квартала в заданных направлениях необходимо выделять специальные коммуникационные коридоры, которые учитывают интересы

прокладки всех требуемых инженерных сетей, с целью минимизации взаимных пересечений.

2. Обоснование принятых планировочных решений (иные материалы для обоснования положений по планировке территории)

В соответствии с частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана, правил землепользования и застройки, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, местными нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В границах планируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории, городские леса и лесопарки. Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программой комплексного развития транспортной инфраструктуры, программой комплексного развития социальной инфраструктуры в границах планируемой территории соответствующих объектов не предусмотрено.

Принятые планировочные решения соответствуют Нормативам, требованиям технических регламентов, сводов правил.

Суммарная площадь планируемой территории в красных линиях составляет ориентировочно 16,2 га. В соответствии с таблицей 8.1.1. Нормативов данную территорию возможно разделить на три самостоятельных элемента планировочной структуры – 1 группа жилой застройки и два квартала смешанной застройки.

Поскольку территория расположена вблизи магистральных улиц города (ул. Парижской Коммуны, ул. Рабфаковская), на основной магистрали выезда из города в направлении Иваново-Ярославль она относится к территориям с высокой степенью градостроительной ценности. Кроме того, территория представлена смешанной застройкой.

Развитие территории предполагается на земельных участках, обремененных правами третьих лиц, не соответствующих градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны, или на месте аварийных и ветхих домов, так же развитие возможно за счет реконструкции существующих объектов в местах, где рекомендовано увеличить плотность застройки с целью соблюдения Нормативов.

Свободные земли для застройки в границах территории отсутствуют. В связи с этим в условиях реконструкции застройки расчетную плотность населения

Далее приведена схема элементов планировочной структуры.



Наименование ЭПС/части ЭПС	Пло- щадь, га	Числен- ность жителей*, чел.	Площадь квартир**, кв.м	Сущест- вующая площадь квартир, кв.м	Потенциал для жилищного строи- тельства, кв.м	Коэф. плот- ности заст- ройки***	Коэф. плотности застройки с учетом сущест- вующих и строящих- ся зданий	Потенциал для дополни- тельного строи- тельства,
ЭПС 1								
ЭПС 1	2,1	569	18890	13803	5087	1,6	1,27	Рекомендуется увеличить плотность застройки до нормативного коэффициента 1,6
ЭПС 2 площадь 7,9 га, в том числе								

Территория 1	1,30	-	Допускается реконструкция существующих домов, с увеличением площади более чем в 2 раза			0,4	0,16	Рекомендуется увеличить коэффициент плотности застройки в 2 раза за счет реконструкции существующих ИЖС и увеличения их площади
Территория 2	1,5	-	-	-	-	-	-	Рекомендуется сохранить рекреационное назначение территории
Территория 3	2,0	542	17995	0	16803¹	1,6	Не рассчитывался, т.к. целесообразно планировать территорию без учета существующих жилых домов	Рекомендуется принять коэффициент плотности застройки не менее 2,6 с учетом соседства незастроенной рекреационной территории и развития территории в рамках механизма КРТ
Территория 4	3,1	840	27888	29080	отсутствует	1,6	1,4	Рекомендуется плотность застройки довести до нормативного коэффициента 1,6 за счет строительства двух-трехэтажных общественных зданий
ЭПС 3 площадь 6,2 га, в том числе								
Территория 1	5,00	1355	44986	46955	отсутствует	1,6	1,57	Рекомендуется не увеличивать плотность застройки
Территория 2	1,20	325	10790	0	8821²	1,6	0,45	Рекомендуется увеличить коэффициент плотности застройки минимум до 1,2
Итого	16,1	3631	120549		30711			

*Нормативный показатель в границах территории при максимальной плотности населения 271 чел./га в соответствии с п.8.2.9 МНГП

**Нормативный показатель в границах территории с учетом численности населения на этой территории и нормы обеспеченности жильем 33,2 кв.м/чел. в соответствии с п.8.2.2 и табл. 8.2.1 МНГП

***Нормативный показатель в соответствии со строкой 3 таблицы 8.2.8 МНГП

¹Площадь указана с учетом превышения существующей площади жилья по отношению к нормируемой на территории 4 в квартале – ЭПС 2

²Площадь указана с учетом превышения существующей площади жилья по отношению к нормируемой на территории 1 в квартале – ЭПС 3

Общая площадь всех этажей планируемых объектов, возможная к размещению в границах территории как потенциал для строительства на территории;

- $21100 \cdot 1,6 = 33760 - 26733 = 7027$ кв.м – в границах ЭПС 1;
- $13000 \cdot 0,4 = 5200 - 2110 = 3090$ кв.м – в границах Территории 1 ЭПС 2;
- $31000 \cdot 1,6 = 49600 - 43613 = 5987$ кв.м – в границах Территории 4 ЭПС 2;
- $50000 \cdot 1,6 = 80000 - 78618 = 1382$ кв.м – в границах Территории 1 ЭПС 3;
- $12000 \cdot 1,6 = 19200 - 5427 = 13773$ кв.м – в границах Территории 2 ЭПС 3.

В предложенном варианте планировочного решения застройки территории предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов 5 ... 14 этажей максимальной общей площадью жилья $30\,711\text{ м}^2$, из которых минимум $16\,803\text{ м}^2$ – в границах Территории 3 ЭПС2 на месте старой существующей застройки.

Обеспеченность жителей территории площадками дворового благоустройства в соответствии с таблицей 8.2.11 Нормативов приведена в таблице 2

Таблица 2

Назначение площадок	Расчетные показатели	Норма при числе жителей 3631 человек	Место размещения по проекту
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 м ² /чел.	2541 м ²	В границах земельного участка каждого многоквартирного дома
Для отдыха взрослого населения	0,1 м ² /чел.	363 м ²	
Для занятий физкультурой	2,0 м ² /чел.	7260 м ²	-в границах рекреационной зоны: организация отдельных спортивных площадок для разных видов спорта и создание беговых и вело дорожек вокруг водного объекта, -спортплощадка в смежном сквере Энергетиков, -существующие спортивные площадки на дворовых территориях

Для выгула собак	0,3 м ² /чел.	1089 м ²	Открытого типа (с выгулом на поводке) – вдоль улицы Парижской Коммуны); С ограждением - в зоне рекреационного назначения у водного объекта
Для постоянного хранения автомобилей	390 машино-мест на 1000 человек	1420 машино-мест	Предусмотренные для постоянного хранения автомашин места на открытых автостоянках со стороны улиц, они же являются стоянками для временного хранения машин для жителей и обслуживания объектов общественного назначения. Часть стоянок рекомендуется разместить в подземных паркингах, либо использовать первые этажи для их размещения. Существующие на территории гаражи. Существующие площадки при существующих объектах, в том числе МКД. Важным фактором обеспечения парковками является соблюдение Правил землепользования и застройки к обеспеченности парковками при проектировании конкретных объектов, в границах земельных участков МКД и вдоль улиц и дорог местного значения
Для дворового озеленения	2,0	7260 м ²	Озеленение предусматривается в существующем сквере Энергетиков, вдоль планируемых улиц, на рекреационной территории, во дворах домов при соблюдении минимального процента озеленения (10%) в границах каждого земельного участка

В материалах по обоснованию проанализирован уровень доступности объектов социальной инфраструктуры для жителей рассматриваемой территории.

В нормативном радиусе обслуживания расположены три общеобразовательные школы, в связи с чем, а так же с учетом решений Генерального плана города в районе рассматриваемой территории размещение дополнительных объектов общеобразовательного назначения настоящим проектом не предусмотрено. Кроме того Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Иванова до 2025 года, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2018 № 168, предусмотрено строительство здания средней школы на 350 мест в м-не Рабочий поселок (это значит, в непосредственной близости от рассматриваемой территории потенциально существует возможность создания дополнительного образовательного учреждения).

Однако часть рассматриваемой территории расположена за границами радиуса нормативной доступности детских садов, в связи с чем, а так же с учетом

решений Генерального плана города проектом предложено в границах территории предусмотреть размещение детского сада на 120 мест.

Кроме этого, с учетом значительной удаленности объектов спортивного назначения (несмотря на то, что радиус доступности до этого рода объектов значителен и соблюдается) в границах квартала принято решение предусмотреть размещение общего спортивного центра общей площадью ориентировочно 1200 м² при двух -трехэтажном исполнении.

Объект медицинского назначения регионального значения – поликлиника расположен в пределах нормативного радиуса доступности. Документами регионального значения в районе размещения рассматриваемой территории не предусмотрено планируемого размещения дополнительных поликлиник и стационаров. Кроме этого в радиусе нормативной доступности имеются крупные коммерческие медицинские центры. В связи с изложенным объектов медицинского назначения к размещению настоящим проектом не предлагается.

При экономической эффективности на первых этажах многоквартирных жилых домов возможно размещение встроенно-пристроенных нежилых помещений, для размещения в них объектов обслуживания жилой застройки при условии обеспечения доступа к ним со стороны улиц и обеспечения местами временного хранения автомобилей в соответствии с требованиями Нормативов.

Обеспеченность жителей квартала объектами обслуживания в соответствии с разделом 6.3 Нормативов приведена в таблице 3.

Таблица 3

Наименование объекта	единица измерения	минимально допустимого уровня обеспеченности	Норма при числе жителей 3631 человек	По проекту планировки территории (варианты планировочного решения)	Примечания
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² общей площади/ 1000 чел.	70 - 80	290 м ²	1000	Предлагается создание отдельно стоящего спортивного клуба.
Дошкольные образовательные организации	мест/ 1000 чел.	- при охвате 100% - 62	225	120	Количество мест в детском саду предложено с учетом существующих детских садов, расположенных в пределах нормативного радиуса доступности Нормативный размер земельного участка не менее 4200 м ² . По проекту -5547 м ² .
Общеобразовательные организации	мест/ 1000 чел	91	330	-	Использование трех существующих школ расположенных в пределах нормативного радиуса доступности

Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара*	посещений в смену/ 1000 чел.	По заданию на проектирование, определяемому органами здравоохранения, но не менее 18,15	65	-	Использование существующих объектов амбулаторно-поликлинических учреждений как регионального значения, так и коммерческих
Аптека	объект	1 на 20 тыс. чел.	-	Аптечный пункт	Возможно размещение во встроенных в многоквартирный жилой дом помещениях.
Отделение почтовой связи	объект	1 на 9 - 25 тыс. чел.	-	-	Использование существующего отделения почтовой связи 153031, 153003 в радиусе 1500м
Объекты общественного питания	мест/ 1000 чел.	8	29	Потребность обеспечена существующими объектами	Территория обеспечена объектами обслуживания, расположенных в существующих нежилых зданиях, а так же в существующих встроенно-пристроенных к МКД помещениях. Допускается во вновь планируемых объектах создание дополнительных объектов обслуживания
Торговые объекты	м ² торговой площади/1 000 чел.	100	363		

* Радиус доступности для региональных объектов – 60 мин пешеходной доступности, 3км (согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ивановской области)

Радиус доступности иных объектов – 1км (согласно Нормативам)

Городская поликлиника, коммерческий медицинский центр Медис расположены в радиусе 1км, т.е. с соблюдением норм.

Для функционирования объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения их к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям). Ориентировочные нагрузки на энергоносители представлены в таблице 4.

Таблица 4

Ориентировочные нагрузки с учетом размещения планируемых объектов капитального строительства					
На электроснабжение	На газоснабжение	На горячее водоснабжение	На холодное водоснабжение	На холодное водоотведение	На теплоснабжение в том числе вентиляцию
1075,0 кВт	307,2 м ³ /сут	82,7 м ³ /сут	213,0 м ³ /сут.	213,0м ³ /сут.	5700кВт

Для обеспечения электроснабжения планируется подключение объектов капитального строительства к электрическим сетям «АО «МРСК-ТК» от трансформаторных подстанций в границах квартала. Источниками

электроэнергии являются I и II секции РУ-0,4 кВ двухтрансформаторной подстанции РТП-1, напряжением 6/0,4кВ расположенной по адресу ул. Рабфаковская.

Подключение объектов к системе централизованного теплоснабжения в обозначенных территориях необходимо рассматривать только в совокупности с разбивкой тепловой нагрузки по видам ресурсов (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и согласованием Филиала «Владимирский» ПАО «Т Плюс», являющегося единой теплоснабжающей организацией на территории города Иваново и собственником источника теплоснабжения АО ИвТЭЦ-2 и магистральных тепловых сетей, к которым присоединены теплотрассы АО «ИвГТЭ». Кроме того, для компенсации ухудшения качества теплоснабжения уже подключенных в данном районе города потребителей потребуется увеличение располагаемого напора в магистральной тепловой камере Филиала «Владимирский «Т Плюс» В-89.

Альтернативным источником теплоснабжения объектов, рассматривать подключения потребителей к сетям ОАО «Газпром газораспределение Иваново». Горячее водоснабжение осуществлять от существующих и вновь проектируемых газовых котельных.

В границах планируемой территории существует техническая возможность подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения состоящими на балансе АО «Водоканал».

Водоснабжение от существующего водопровода $d=200\text{мм}$ проходящего вдоль ул. Парижской Коммуны.

Водоотведение осуществляется в наружные сети хоз-бытовой канализации АО «Водоканал» с подключением в городскую сеть канализации диаметром 200 мм, проходящую вдоль ул. Парижской коммуны (у дома №19).

Возможность подключения к сетям ливневой канализации МКУ «Дорожное городское хозяйство» отсутствует, предусматривать размещение накопительных емкостей для сбора поверхностных стоков.

Место размещения объектов коммунальной инфраструктуры определить после получения технических условий от эксплуатирующих сетевых организаций, с учетом соблюдения требований к размещению данных объектов по отношению к объектам жилого и общественно-делового назначения, а так же по отношению к площадкам дворового благоустройства.

3. 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 отношении планируемой территории отсутствуют принятые проекты и решения о комплексном развитии территории. Кроме этого, в соответствии с Правилами землепользования данная территория не отнесена к территориям, на которых возможна реализация механизма комплексного развития территории. В связи с изложенным, соответствующее обоснование не приводится.

Однако часть территории обладает признаками, которые позволяют ее развивать через механизм комплексного развития жилой застройки (далее – территория крт). Настоящим проектом предусмотрено соблюдение всех требований местных и региональных нормативов градостроительного проектирования на территории в целом, в том числе и на территории крт.

В границах планируемой территории учтены объекты местного значения, предусмотренные Генеральным планом города.

В границах квартала планируется размещение следующих объектов местного значения транспортной, социальной, коммунальной инфраструктуры, предусмотренных Генеральным планом:

1) транспортной инфраструктуры:

-продолжение улицы в жилой застройке 1-й Высоковольтной до ул. Парижской Коммуны;

-продолжение улицы в жилой застройке 2-й Энергетической до ул. Поселковой;

2) социальной инфраструктуры:

-детское дошкольное учреждение на 120 мест;

3) коммунальной инфраструктуры:

-линия напорной канализации;

-канализационная насосная станция.

Планируемые к размещению объекты местного значения, предусмотренные Генеральным планом города, соответствуют Нормативам.

С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для улиц в жилой застройке в проекте планировки территории приняты следующие показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 16,1м (для улиц), 14м (для основного проезда /нормативный размер 15м (для улиц), 10,5 (для проездов)/,

-количество полос движения 2 /нормативное значение 2-3/,

-ширина полосы движения 3,5м /нормативное значение 3,0м/,

-ширина пешеходной части тротуара 1,5м /нормативное значение 1,5м/.

С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов для магистральной улицы районного значения в проекте планировки территории приняты следующие показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 39,7м (нормативное значение 35-45м),

-количество полос движения 2, рекомендуется увеличить до 4 при наличии возможности на участках вне границ проекта, в границах проекта возможность имеется (нормативное значение 2-4),

-ширина полосы движения 4м (нормативное значение 3,5м),

-ширина пешеходной части тротуара 2 и 1,5м (нормативное значение 2,25м).

Планируемый к размещению объект местного значения – детское дошкольное учреждение на 120 мест соответствует Нормативам.

Таблица 5

Нормируемый показатель	Нормативное значение (расчитано на жителей планируемых дополнительных многоквартирных домов) – 1023 человека	Значение по проекту планировки территории
Минимально-допустимый уровень обеспеченности	63 мест	120 мест
Максимально допустимый радиус пешеходной доступности	500 м	170 ...330 м
Площадь земельного участка	4200 м ²	5540 м ²

4. Обоснование очередности планируемого развития территории.

При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории наиболее целесообразно очередность освоения территории применять из следующих условий:

-наличие к планируемому объекту транспортной и инженерной инфраструктуры

-строительство не более 50% допустимого планируемого жилья (15000кв.м), остальной допустимый объем жилья только после реализации строительства детского сада

-строительство сетей напорной канализации в момент возникновения пиковой необходимости.

5. *Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.*

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

Структура застройки в границах планируемой территории обеспечивает выполнение требований пожарной безопасности, как для территории в целом, так и для отдельных зданий и сооружений. 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 на территории жилого квартала и выходы на магистральные дороги и улицы регулируемого движения. При этом к каждому зданию и сооружению обеспечен подъезд. Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

3,5 м – при высоте зданий или сооружения до 13,0 м включительно;

4,2 м – при высоте здания от 13,0 м до 46,0 м включительно;

тупиковые площадки не менее чем 12*12 м.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории 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 соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;

- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости классами пожарной опасности;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

В целях нераспространения огня в случае пожара, при размещении объектов капитального строительства необходимо соблюдать требования, установленные федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное.

Решения, обеспечивающие снижение воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

- средняя плотность застройки;
- устройство централизованной системы ливневой канализации;
- строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа;
- устройство зеленых зон.

Мероприятия по охране природы, позволяющие 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.

При проведении работ по благоустройству территорий общего пользования сохраняется баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта будут использоваться для планировки территорий общего пользования. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению

территории включает создание газонов и посадку деревьев для озеленения дворовой территории и вдоль улиц.

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