

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ.**

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**ЛИСТ 1. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.**

**ЛИСТ 2. СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**ЛИСТ 3. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УДИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА.**

**ЛИСТ 4. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**ЛИСТ 5. ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ**

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

Территория вдоль улиц Яковлевской, Володиной, Силикатной и проездом Бакинским имеет развитую сложившуюся застройку, которая оказывает влияние на формирование территорий общего пользования.

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

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3).
- производственная зона (П-1).
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О-2).
- зоны обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности (О-3).

Анализ территории показал, что в границах планируемой территории имеются неосвоенные земельные участки, освоение которых приведет к завершению формирования жилого района, включающего в себя микрорайоны «Новая Ильинка», «Новая Ильинка 2», «Новая Ильинка 3» и жилые дома, примыкающие к ним.

С этой целью проектом определены две зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – многоквартирных домов жтжностью до 9 этажей. На границы зон размещения многоквартирных домов в большой степени оказали влияние существующие и планируемые границы территорий общего пользования и границы зон с особыми условиями использования территории. При размещении объектов капитального строительства в границах зон допустимого размещения в обязательном порядке соблюдать требования:

- градостроительного регламента в части минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства,

- требования технического регламента о безопасности зданий и сооружений (федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ),
- требования технического регламента о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ),
- иных нормативных правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства.

В заключении о результатах общественных обсуждений по настоящему проекту было предложено объекты капитального строительства в зоне планируемого размещения ЭП1 размещать с учетом следующего требования: «многоквартирный дом должен быть ориентирован вдоль либо проезда Силикатного, либо улицы к 23-й Линии формируя линию застройки по одной или по обеим улицам. При этом отступ объекта капитального строительства от красной линии должен составлять три метра для той улицы, вдоль которой он ориентирован». Проанализировав границы земельного участка для размещения многоквартирного дома в ЭП1, приходим к выводу, что разместить объект вдоль проезда Силикатного на расстоянии строго 3 метра не представляется возможным. Ниже приведены возможные планировочные решения домов в ЭП1.



В рассмотренных случаях объекты расположены параллельно улице к 23-й Линии на расстоянии 3 метра от красной линии. При этом объекты также формируют и проезд Силикатный и стоят от красной линии на расстоянии не менее 3-х метров (учитывая границы земельного участка, соседство существующих многоквартирных домов и инсоляцию для них)

Однако возможно размещение многоквартирных домов в ЭП1 не параллельно улице к 23-й Линии и проезду Силикатному, что тоже достаточно оправдано с учетом имеющейся структуры района.



В таком случае объекты капитального строительства – многоквартирные дома должны так размещаться, что бы формировать линию застройки в первую очередь по магистральной улице и при возможности по внутриквартальным проездам.

При любом варианте размещения многоквартирного дома отступ от перспективного направления улицы 23-я Линия должен составлять не менее 6 метров.

Необходимо отметить, что зона планируемого размещения ЭП1 расположена в территориальной зоне О-1, однако ее местоположение не предполагает размещения общественных зданий, более логично размещение многоквартирного дома, как и во всем квартале. Поэтому предлагается при внесении изменений в Генеральный план рассмотреть возможность изменения общественной зоны на жилую зону.

В соответствии с пунктом 8.2.15 и таблицей 8.2.10 Нормативов исходя из площади земельных участков в зонах планируемого размещения многоквартирных домов возможно размещение:

-в зоне ЭП 1 – многоквартирного дома максимальной общей площадью квартир 15600 м<sup>2</sup>;

-в зоне ЭП 2 – многоквартирного дома максимальной общей площадью квартир 3500 м<sup>2</sup>.

Кроме наличия возможности строительства жилых домов, выявлена необходимость обеспечения объектов капитального строительства и жителей, проживающих на территории, объектами транспортной инфраструктуры:

1) перспективное направление магистральной улицы районного значения, соединяющей улицу Большую Воробьевскую и Бакинский проезд (далее - перспективная улица Яковлевская);

2) перспективное направление магистральной улицы районного значения - улицы 23-й Линии от Бакинского проезда до ул. Силикатная (далее - перспективная 23-я Линия).

1. Изучая территорию перспективной улицы Яковлевской, установлено, что ее размещение планировалось (с учетом Генерального плана и Проекта красных линий) в зоне размещения существующего частного сектора и изъятия требовало значительного количества индивидуальных жилых домов. Проектом предложено

зону размещения объекта транспортной инфраструктуры – перспективного направления ул. Яковлевской – определить с учетом наличия объектов индивидуального жилищного строительства, используя существующую сеть улиц. Таким образом, на границы зоны размещения перспективной улицы Яковлевской оказали влияние границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных по ул. Яковлевской и пр. 3-му Бабушкина.

2. Изучая возможность реализации строительства перспективной 23-й Линии приходим к выводу, что в большей степени размещение данной улицы возможно на землях, права на которые не разграничены, за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040701:1220, 37:24:040701:8, 37:24:040701:2045 и объектов капитального строительства производственного назначения, на них расположенных. Характер объектов капитального строительства затрудняет изъятие земельных участков, в связи с чем проектом предлагается организация связи ул. 23-й Линии с ул. Силикотной по проезду Силикатному. Для реализации данного предложения потребовалось определить зону размещения проезда от проезда Силикатного до перспективной 23-й Линии - перспективной улицы к 23-й Линии. На территории имеется возможность ее организовать без изъятия земельных участков.

Таким образом:

- на границы зоны размещения перспективной улицы 23-й Линии оказали влияние границы территории общего пользования - красные линии, установленные Проектом красных линий,

- на границы улицы к 23-й линии оказали влияние наличие свободных земель, границы существующих земельных участков, граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – ЭП 1.

**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 в соответствии с Правилами землепользования и застройки отсутствуют территории, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, в связи с чем соответствующее обоснование не приводится.

Проектом предлагается максимально сохранить существующие в границах планируемой территории объекты местного значения транспортной инфраструктуры, предусмотренные Генеральным планом.

1. Перспективная улица Яковлевская в большей степени будет нести нагрузку от транспорта жителей примыкающих кварталов, что не в полной мере соответствует категории магистральная, однако в соответствии с Генеральным планом по ней планируется пропуск общественного транспорта, а это значит, что она будет востребована. Перспективную улицу Яковлевскую предлагается планировать сохраняя объекты капитального строительства, расположенные вдоль существующих улиц, так как на близлежащих территориях имеется плотная сетка магистральных улиц. Данное решение не будет нарушать требований Нормативов по следующим параметрам (таблица 5.3.4. Нормативов):

- количество полос движения 2 (нормативное значение 2-4),
- ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,5м),
- ширина пешеходной части тротуара 2,2м (нормативное значение 2,2м).

Для достижения существующей улицы нормируемых значений потребуется ремонт проезжей части улицы и тротуара. Такое решение позволит сохранить объекты капитального строительства, которые эксплуатируются в соответствии со своим разрешенным использованием, и не помешает организации движения общественного транспорта при необходимости.

Расстояние в красных линиях не соответствует требованиям таблицы 5.3.4. Нормативов, но является достаточным для обеспечения иных нормируемых параметров перспективной улицы Яковлевской. В случае если расстояние в красных линиях принять в соответствии с Проектом красных линий и с учетом требований Нормативов, в границы территории общего пользования войдет значительное количество земельных участков и объектов капитального строительства, обремененных правами третьих лиц, требующих финансовых бюджетных затрат на изъятие. В связи с этими предлагается принять расстояние в границах территории общего пользования по перспективной улице Яковлевской 15 – 20 метров.

*(В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации нормативы градостроительного проектирования городского округа устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения городского округа населения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа. Ширина в красных линиях не относится ни к одному из выше перечисленных показателю. Соответственно требования Нормативов в части обеспеченности и доступности населения не нарушаются.*

*В соответствии с СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. При этом даны общепринятые расстояния в красных линиях, однако формулировка СП 42.13330.2011 допускает исключения из общего правила.)*





Перспективная улица Яковлевская	60	15-20	3,50	2			2,2
Перспективная 23-я Линия	70	40	3,50	2			2,5
<b>Улицы и дороги местного значения:</b>							
Проезды основные	40	10 - 11,5	2,75	2	50	70	1,0
Улица к 23-й Линии	40	11,5-13	2,75	2	50	70	1,5

Остальные улицы (объекты местного значения транспортной инфраструктуры), имеющиеся на планируемой территории (ул. Силикатная, проезд Бакинский) имеют большой потенциал для развития. На сегодняшний день необходимо доведение их до нормативных параметров.

### **3. Обоснование очередности развития территории**

Поскольку на сегодняшний день ничто не мешает осваивать территорию в зоне планируемого размещения ЭП 1, предлагается именно это освоение включить в первый этап. Одновременно с его реализацией возможно реализация улицы 23-я Линия и улицы к 23-й Линии. Для освоения территории в зоне планируемого размещения ЭП-2 потребуется обеспечение ее объектами транспортной инфраструктуры – улично-дорожной сетью по проезду Бакинскому и улице 23-й Линии. С учетом этого предложена следующая очередность:

1 Этап. Строительство объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения объектов ЭП 1.

2 Этап. Организация объектов улично-дорожной сети по проезду Бакинскому.

3 Этап. Строительство объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения объектов ЭП 2.

4 Этап. Строительство основного проезда, который свяжет проезд Силикатный и улицу Силикатную (далее – Проезд).

5 Этап. Строительство перспективного направления улицы 23-я Линия.

1 этап целесообразно осуществить одновременно с этапом 4, а также с этапом 5.

Последние два этапа могут реализовываться как в любой последовательности, так и одновременно.

Обязательным требованием к освоению территории является обеспечение объектами транспортной инфраструктуры (подъездами, подходами) всех планируемых объектов капитального строительства до их ввода в эксплуатацию.

### **4. Мероприятия по охране окружающей среды**

Защита атмосферного воздуха.

Основным источником загрязнения воздуха на данной территории являются выхлопные газы машин.

Зеленые насаждения на проектируемом участке рекомендуется максимально сохранить по проектируемым улицам. На всех свободных от покрытий участках улиц предусмотрено озеленение. Для озеленения рекомендуется ассортимент деревьев и кустарников местных пород.

Защита почвы от загрязнения.

Основным источником загрязнения почвы на проектируемой территории является бытовой мусор. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется службой коммунального хозяйства в соответствии с утвержденным сельской администрацией схемой и графиком или службой коммунального хозяйства завода. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется по схеме: твердый мусор выносится в контейнер и вывозится на усовершенствованную свалку и обеззараживается траншейным способом.

Защита водных источников от загрязнения.

Водных объектов на территории проектирования нет

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

В настоящем разделе приводятся основные требования ГО и ЧС к проекту планировки территории, направленные на безопасность проживания и защиту населения в чрезвычайных ситуациях.

Особо опасных объектов и опасных природных факторов возникновения чрезвычайных ситуаций на территории проектирования нет.

Потенциальными источниками ЧС техногенного и природного характера являются возможные пожары ближайших участков леса, террористические акты, взрывы на газопроводе.

Обеспечение устойчивости жизнедеятельности и безопасного проживания достигается путем реализации требований градостроительных, противопожарных и экологических нормативов.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций обуславливается системой мероприятий:

- технический мониторинг инженерных сетей и оборудования;
- своевременное оповещение и эвакуация людей из зоны пожаров;
- предотвращение несанкционированного вмешательства к системам жизнедеятельности, охрана объектов (инженерные системы, детский сад, и пр.);
- соблюдение противопожарных разрывов между зданиями, противопожарных проездов жилых кварталов индивидуальной застройки и участков общественных зданий.

Улично-дорожная сеть проектируемого участка рассчитана на удобную связь с центральными улицами, а также на обеспечение свободного доступа пожарных машин к объектам эвакуации и пожаротушения. Пожарное депо расположено в допустимом радиусе обслуживания.