

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Планируемая территория практически полностью застроена – на ней возведено 4 многоквартирных дома (корпуса 1 – 4 дома 24 по улице Революционная).

Проектом предлагается размещение в границах планируемой территории ещё **одного многоквартирного дома**.

В основной (утверждаемой), графической части настоящего проекта определена зона планируемого размещения объекта капитального строительства – многоквартирного дома. При её определении учтено следующее:

1) В соответствии со статьей 28 Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ), для всех территориальных зон отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. Объекты капитального строительства, размещаемые вдоль магистральных улиц и дорог, улиц и дорог местного значения, должны формировать единую линию застройки.

С учетом изложенного вдоль улицы Революционной отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принят по существующей застройке - строго 8 метров.

2) Согласно статье 28 ПЗЗ минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями или земельным участком, государственная собственность на которые не разграничена, - 1 метр.

С учетом указанного положения ПЗЗ, а также изложенного выше со стороны планируемого проезда отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений должен составлять не менее 1 метра.

3) ПЗЗ установлено, что максимальная этажность объектов капитального строительства на территории города Иванова составляет четырнадцать этажей. С учетом таблицы 8.2.10 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – МНГП), максимальная этажность многоквартирного дома составит 10 этажей с размещением на первом этаже нежилых помещений, общая площадь жилых помещений составит не более 2 675 кв.м:

1 792 кв.м (площадь образуемого участка) / 0,67 (удельный показатель размера земельного участка, кв.м, приходящегося на 1 кв.м общей площади жилых помещений, установленный МНГП для 9-этажного многоквартирного дома) = 2 675 кв.м.

Таким образом, ориентировочная общая площадь планируемого многоквартирного дома составит 3 963 кв.м (при размещении на первом этаже нежилых помещений; с учетом площади мест общего пользования площадь жилья принята равной 75% общей площади многоквартирного дома).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо принимать в соответствии с ПЗЗ в редакции, действующей на момент получения градостроительного плана образуемого земельного участка.

В сфере ***пешеходно-транспортной инфраструктуры*** Проект предусматривает сохранение проезда к дому 32 по улице Революционная.

В соответствии с таблицей 5.3.3 МНГП проезд - подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам внутри районов, кварталов (микрорайонов).

Согласно таблице 5.3.4 МНГП ширина в красных линиях второстепенного проезда составляет от 7 до 10 метров.

С учетом границ существующего проезда в Проекте ширина в красных линиях принята равной 16,2 метров.

За пределами образуемого земельного участка со стороны дома 32 по улице Революционная необходимо сохранить существующие парковочные места. Также необходимо рассмотреть возможность размещения дополнительных парковочных мест вдоль сохраняемого проезда и со стороны дома 32 по улице Революционная.

Для повышения уровня комфорта пешеходного движения рекомендуется организовать вдоль домов 26 и 34 по улице Революционная пешеходную дорожку шириной 2,8 метра.

Согласно таблице 5.3.4 МНГП ширина основной пешеходной дорожки должна составлять не менее 1 метра. В Проекте ширина пешеходной дорожки принята максимально возможной с учетом прохождения сетей инженерно-технического обеспечения.

С целью обеспечения условий реализации обозначенного предложения Проект предусматривает зону рекомендуемого к установлению публичного сервитута.

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

Для разработки перечня мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне, в ГУ МЧС России по Ивановской области получены исходные данные от 30.12.2021 № 32-2-3-19 (далее – Исходные данные МЧС).

В соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения городского округа, относящихся к области предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, входящей в состав материалов по обоснованию Генерального плана города Иванова, соответствующие объекты на планируемой территории отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4.4 СП 165.1325800.2014. Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне следует разрабатывать и проводить применительно к зоне возможных разрушений и возможных сильных разрушений, зоне возможного радиоактивного загрязнения, зоне возможного катастрофического затопления, зоне возможного химического заражения, зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты), зоне маскировки объектов и территорий, а также с учетом отнесения территорий к группам по гражданской обороне и отнесения организаций, а также входящих в их состав отдельных объектов к категориям по гражданской обороне.

Согласно Исходным данным МЧС планируемая территория находится в зоне возможных разрушений на территории, отнесенной к группе по ГО – г. Иваново. В особый период планируемая территория не попадает в зоны возможного радиационного, химического, биологического заражения (загрязнения). В пожароопасный период территория в зону лесных пожаров не попадает.

Согласно пункту 4.5 СП 165.1325800.2014 зона возможных разрушений - территория, в пределах которой в результате воздействия избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения здания и сооружения могут получить преимущественно средние и слабые разрушения со снижением их эксплуатационной пригодности.

В соответствии с Исходными данными МЧС и постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» при проектировании планируемого многоквартирного дома необходимо разработать:

- ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в разделе 2 «Схема планировочной организации земельного участка»);

- перечень мероприятий по обеспечению устойчивого функционирования сетей связи, в том числе в чрезвычайных ситуациях (в составе подраздела «Сети связи» раздела 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень

инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений».

Согласно Исходным данным МЧС при строительстве необходимо организовать входной радиационный контроль применяемых строительных материалов.

В соответствии с пунктом 4.14 СП 165.1325800.2014 при разработке мероприятий по гражданской обороне на стадии разработки документов территориального планирования и документации по планировке территории следует разрабатывать план "желтых линий" - максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Расчет зоны возможного распространения завалов производится в соответствии с Приложением 3 СНиП 2.01.51-90. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Проектируемый многоквартирный дом будет иметь этажность до 10 этажей (ориентировочная высота – 30 метров). Уклон в границах образуемого земельного участка составляет 1,27%. Следовательно, зона возможного распространения завалов от здания башенного типа составит $0,75H$ (где H – высота здания, м) = $0,75 * 30 = 22,5$ м.

Застройка территории проектирования обеспечивает возможность выполнения требований пожарной безопасности. К каждому зданию и сооружению обеспечен подъезд.

Согласно пункту 8.6 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;

- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;

- 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона 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:

1) применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- 2) устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- 3) устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- 4) применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- 5) применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- 6) применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;
- 7) устройство аварийного слива пожароопасных жидкостей и аварийного срабатывания горючих газов из аппаратуры;
- 8) устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- 9) применение первичных средств пожаротушения;
- 10) применение автоматических и (или) автономных установок пожаротушения;
- 11) организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Согласно статье 53 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» каждое здание или сооружение должно иметь объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивающие безопасную эвакуацию людей при пожаре. При невозможности безопасной эвакуации людей должна быть обеспечена их защита посредством применения систем коллективной защиты.

3. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

При новой застройке необходимо стремиться к минимизации негативного воздействия на окружающую среду, для чего следует выполнять следующие мероприятия:

- устройство ливневой канализации;
- обеспечение территории мусоросборниками контейнерного типа;
- организация своевременного и регулярного вызова мусора;
- устройство зеленых зон;
- озеленение свободных территорий;

- организация условий для удобного движения пешеходов, а также обеспечение населения услугами и сервисами в пешеходной доступности с целью минимизации использования автомобилей;
- осуществление контроля за санитарным состоянием территории;
- осуществление строительства в строгом соответствии с действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами;
- сохранение баланса земляных масс при проведении работ по благоустройству территорий.

4. Обоснование очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что планируемая территория практически полностью застроена, а также учитывая, что Проектом предлагается размещение в границах планируемой территории лишь одного многоквартирного дома и проезда, выделение этапов развития территории не целесообразно.