

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектируемая территория расположена в восточной части города Иванова.

Проектируемая территория расположена в территориальной зоне Ж-1.2 «Зона смешанной малоэтажной застройки» и Р-2 «Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных».

Основными видами разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Ж-1.2 является разрешенное использование - Для индивидуального жилищного строительства. В пределах земельных участков территориальной зоны Ж-1.2 границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определяются на основании Правил землепользования и застройки.

Правилами землепользования и застройки определены предельные параметры разрешенного строительства для смешанной малоэтажной застройки:

Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

- от границ земельного участка: до жилого дома, индивидуальных гаражей - 3 м; отдельно стоящих индивидуальных гаражей с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м;

- от жилого дома до отдельно стоящих индивидуальных гаражей в границах земельного участка - в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами и нормативами градостроительного проектирования.

В проекте планировки территории прорабатываются улицы:

- улица Черниковых. Улица в зоне жилой застройки обеспечивающая непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам. Ширина улицы в красных линиях составляет от 16 до 17,8 метров, что соответствует параметрам улиц в зоне жилой застройки (ширина полосы 3,0-3,5м, количество полос 2). Протяжённость улицы в границах проектирования составляет около 150 метра. Улица Черниковых на проектируемой территории в настоящее время имеет твердое покрытие. По улице проходят водопроводные, тепловые, электрические (включая воздушную линию электропередач) сети.

- улица Косякова. Улица в зоне жилой застройки обеспечивающая непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам. Включает в себя территорию на участке от улицы Черниковых до улицы Карьерная. Ширина улицы в красных линиях составляет 16,58 и 19,65 метров, что соответствует параметрам улиц в зоне жилой застройки (ширина полосы 3,0-3,5м, количество полос 2). В настоящее время проезжая часть имеет твердое покрытие. Протяжённость улицы в границах проектирования составляет около 165 метров. По улице проходят водопроводные, электрические сети, ЛЭП.

- улица Карьерная. Улица в зоне жилой застройки обеспечивающая непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам. Ширина улицы в красных линиях составляет 10-11 метров, что соответствует параметрам улиц в зоне жилой застройки (ширина полосы 3,0-3,5м, количество полос 2). Протяжённость улицы в границах проектирования составляет около 130 метров. На проезжей части улицы Карьерная на проектируемой территории в настоящее время имеется твердое

покрытие. По улице проходят водопроводные, канализационные, тепловые, электрические (включая воздушную линию электропередач) сети.

- пер.Коммунальный. Проезд в жилой зоне обеспечивающий непосредственный подъезд к участкам жилой застройки. По проезду проходят электрические (включая воздушную линию электропередач) сети, газовые сети. Ширина проезда в красных линиях составляет 7,1 метров, что соответствует параметрам проездов в зоне жилой застройки (ширина полосы 4,5м, количество полос 1) Протяжённость проезда в границах проектирования составляет около 110 метров, ширина составляет 2,8-3,2 м. Проезжая часть на проектируемой территории в настоящее время грунтовая. Ввиду вышеизложенного предлагаем провести реконструкцию проезда и привести ширину в соответствие с параметрами (ширина 4,5м).

При размещении объекта капитального строительства в зоне допустимого размещения требуется соблюдать ограничения, установленные законодательством о зонах с особыми условиями использования территории, т.к. в границах планируемой территории имеются охранные зоны газопровода, установленные в соответствии с действующим законодательством.

Основными видами разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Р-2 является разрешенное использование- благоустройство территории. Размещение объектов капитального строительства и элементов благоустройства допускается при наличии утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. В связи со сложившейся ситуацией на территории (имеющееся ограждение сквера и зеленые насаждения) принято решение увеличить территорию общего пользования-сквер.

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

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

Объектов федерального, регионального и местного значения на территории не предусмотрено.

Обоснование очередности освоения территории

1 этап – строительство объекта капитального строительства жилого назначения со всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры;

2 этап – ремонт, реконструкция объектов транспортной инфраструктуры:
пер.Коммунальный

3 этап – благоустройство территории общего пользования(сквер).

Все этапы между собой взаимосвязаны, поэтому их последовательность может быть любой. Наиболее правильным подходом будет параллельная реализация всех этапов. Однако такой вариант затруднителен, так как зависит от источников финансирования - не только частных инвестиций, но и бюджетного финансирования. В связи с вышеизложенным приходим к выводу, что последовательность освоения территории может быть любой, а темпы освоения зависят от наличия денежных средств, как бюджетных, так и частных.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

На территории городского округа город Иваново в настоящее время присутствуют опасные природные процессы и явления геологического, гидрологического и метеорологического характера (в соответствии с ГОСТ 22.0.03–97).

- Мероприятия по минимизации последствий (предупреждению) возникновения природных пожаров.

В целях снижения вероятности возникновения природных пожаров на территории Постановление Правительства Ивановской области от 13.11.2013 N 448-п (ред. от 09.04.2018) «Об утверждении государственной программы Ивановской области «Развитие лесного хозяйства Ивановской области» на 2014 - 2020 годы» предусмотрены мероприятия по сохранению и воспроизводству лесов.

- Мероприятия по минимизации последствий (предупреждению) возникновения опасных гидрологических явлений.

В качестве основных средств инженерной защиты от затопления кроме обвалования, искусственного повышения поверхности территории следует предусматривать руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

- Мероприятия по минимизации последствий (предупреждению) возникновения опасных метеорологических явлений

Для минимизации возможных последствий от опасных метеорологических явлений необходимо проведение следующих мероприятий:

*развитие аварийных диспетчерских служб объектов жизнеобеспечения на территории города Иваново;

*усовершенствование метеорологической службы и ведение постоянных метеонаблюдений;

*создание муниципальной системы оповещения населения города Иваново сопряженной с другими системами оповещения, смонтированными на территории областного центра;

*своевременное оповещение населения и руководящего состава администрации города Иваново;

*развитие системы ОКСИОН (Общероссийской комплексной системы информирования и оповещения населения) на территории городского округа Иваново с возможностью управления и размещения экстренных сообщений через единую дежурно – диспетчерскую службу Муниципального казенного учреждения «Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям города Иваново»;

*построение системы 112 - вызова экстренных оперативных служб на территории областного центра;

- * наличие радификации в местах скопления населения для оповещения;
- * своевременный контроль за состоянием и ремонт инженерных коммуникаций.

К возможным источникам возникновения техногенных чрезвычайных ситуаций на территории городского округа города Иванова относятся, в соответствии с ГОСТ 22.0.05-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения»:

- * промышленные аварии на потенциально-опасных объектах;
- * пожары и взрывы;
- * опасные происшествия на железнодорожном и автотранспорте, а также, нарушения в жизнеобеспечении населения и объектов.

-Мероприятия по минимизации последствий (предупреждению) возникновения пожаров и взрывов на пожаровзрывоопасных объектах:

- * своевременная техническая диагностика оборудования, его модернизация и техническое перевооружение;
- * внедрение систем предотвращения аварий, включая автоматизированные системы контроля, сигнализации, технологической остановки оборудования, локализации аварий, включения аварийных источников энергоснабжения;
- * оборудование АЗС аварийными дренажными подземными емкостями, позволяющими проводить экстренное опорожнение резервуаров и аппаратов, содержащих горючие и взрывоопасные материалы, а также обеспечить работу по упрощенным схемам.

-Мероприятия по минимизации последствий (предупреждению) возникновения аварий на гидротехнических объектах

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций и смягчения последствий аварии на ГТС предусматривается:

- * Прогнозирование возможных чрезвычайных ситуаций, связанных с авариями на ГТС и мероприятия по их предупреждению (данные содержатся в ранее разработанной декларации безопасности ГТС);
- * Организация мониторинга за техническим состоянием ГТС;
- * Повышение уровня безопасности ГТС посредством их реконструкции и капитального ремонта;
- * Разработка плана эвакуации населения из зоны возможного затопления;
- * Создание в городском округе материального и финансового резерва для ликвидации последствий аварии;
- * Оповещение населения (в соответствии с постановлением Совета Министров-Правительства Российской Федерации от 1.03.1993 г. №178 «О создании локальных систем оповещения в районах размещения потенциально-опасных объектов»).

Аэродром «Иваново (Южный)» расположен в 7 км южнее центра города Иванова. Территориально аэродром располагается в Ивановском муниципальном районе Ивановской области с западной стороны федеральной автодороги на Владимир, в районе населенных пунктов: Игнатово, Бухарово, Круглово, Дегтярево.

Основные причины, которые приводят к авиа-происшествиям, можно объединить в следующие группы:

- * ошибки человека – 50–60%,
- * отказ техники – 15–30%,
- * воздействие внешней среды – 10–20%,
- * прочие – 5–10%.

Риск чрезвычайной ситуации вызванной падением авиалайнера минимизирован в связи с отсутствием авиатрасс над городом Иванова.

Перечень мероприятий 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 улицам. Все свободные от покрытий участки улиц рекомендуется озеленять и благоустраивать. 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 администрацией схемой и графиком или службой коммунального хозяйства. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется по схеме: твердый мусор выносится в контейнер и вывозится на полигон для ТБО.

Примечание

Схема границ территорий объектов культурного наследия отсутствует, в связи с отсутствием территорий объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры.