

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в территориальных зонах О-1 и Ж-3.

Основными объектами капитального строительства в границах рассматриваемой территории являются многоквартирные жилые дома. При размещении объектов капитального строительства принят принцип квартальной застройки, когда многоквартирные жилые дома и объекты обслуживания жилой застройки расположены вдоль улиц, ограничивающих квартал (микрорайон), а внутри квартала расположены площадки дворового благоустройства.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента территориальных зон О-1 и Ж-3.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети. Красные линии, установленные первоначально в составе проекта красных линий и, в последствии, в составе проекта планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Бубнова, Суворова, Пролетарской, 10 Августа, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2015 № 285, не учитывают наличие по ул. Колотилова сложившегося проезда, который может использоваться для организации улицы в жилой застройке без дополнительного изъятия земельных участков, обремененных правами третьих лиц.

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. 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),

| | | | | | | | | | |
|--------|-------|---------|-------|-----|-----|------------------|--------------------|------|--------|
| | | | | | | 2-12-2018-ППТ.ПЗ | | | |
| Изм. | Юрид. | Лист | № дх. | Год | Дат | | | | |
| Разраб | | Яшанина | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 1 | |
| | | | | | | | ООО КБ «Полянинов» | | |

технического регламента о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ), иных нормативно-правовых актов, устанавливающих правила размещения объектов капитального строительства.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры - основного проезда (ул. Советская), улиц местного значения (ул. Арсения, ул. Колотилова и ул. 10 Августа) и магистральной улицы общегородского значения (ул. Бубнова), приняты по красным линиям территории общего пользования - улично-дорожной сети.

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, 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 местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235 (далее – Нормативы), требованиям технических регламентов, сводов правил.

Площадь планируемой территории в красных линиях составляет ориентировочно **45086 м² (4.51 га)**. В соответствии с таблицей 8.1.1. Нормативов, данную территорию возможно отнести к самостоятельному элементу

| | | | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|---------|------|
| | | | | | | -ППТ.ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №вх. | Подпись | Дата | | |

| | | | |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 м ² /чел. | 121,7 м ² | |
| Для занятий физкультурой | 2,0 м ² /чел. | 2434 м ² | 3381 м ² |
| Для выгула собак и для хозяйственных целей | 0,3 м ² /чел. | 730 м ² | 1282 м ² |
| Для постоянного и временного хранения автомобилей | | 360 машиномест | 360 машиномест |
| Для дворового озеленения | 2,0 | 2434 м ² | 3020 м ² |

В связи с отсутствием на рассматриваемой территории объектов медицинского назначения проектом предложено размещение такого объекта во встроенных помещениях многоквартирного дома. Также 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 2.

Таблица 2

| Наименование объекта | единица измерения | минимально допустимого уровня обеспеченности | Норма при числе жителей 1277 человек | По проекту планировки территории (варианты планировочного решения) | Примечания |
|--|--|--|--------------------------------------|--|--|
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м ² общей площади/1000 чел. | 70 - 80 | 102 | - | Возможно размещение в отдельно стоящем здании либо во встроенных в многоквартирный жилой дом помещениях. |
| Дошкольные образовательные организации | мест/1000 чел. | - при охвате 100% - 62 ганизации | 79 | - | Использование существующей дошкольной образовательной организации №15 в радиусе 200м* |
| Общеобразовательные организации | мест/1000 чел | 91 | 117 | - | Использование существующей школы №26 в радиусе 570м* |

| | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №вж. | Подпись | Дата |

-ПТТ.ПЗ

Лист

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
| Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры стационара без | посещений в смену/1000 чел. | По заданию на проектирование, определяемому органами здравоохранения, но не менее 18,15 | 20 (55 – с учетом жителей смежного квартала) | 60 | Целесообразно предусмотреть единый объект медицинского назначения, рассчитанный с учетом жителей смежного квартала (ограниченного улицами Суворова, Колотилова, 10Августа, Пролетарская) |
| Аптека | объект | 1 на 20 тыс. чел. | - | Аптечный пункт | Возможно размещение в здании медицинского назначения либо во встроенных в многоквартирный жилой дом помещениях. |
| Отделение почтовой связи | объект | 1 на 9 - 25 тыс. чел. | - | - | Использование существующего отделения почтовой связи 153012, ул. Бубнова,47 в радиусе 300м |
| Объекты общественного питания | мест/1000 чел. | 8 | 10 | Общая площадь объектов обслуживания 500...3100 м ² | Возможно размещение в зданиях объектов обслуживания жилой застройки, а также во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов. |
| Торговые объекты | м ² торговой площади/1000 чел. | 100 | 128 96 – продовольственные 32-промтоварные | | |

* Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Иванова до 2025 года, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 13.02.2018 № 168, предусмотрено строительство пристройки на 200 мест к зданию школы МБОУ «Средняя школа № 26», ул. Советская, 43 в 2023-2024 гг.

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 3.

Таблица 3

| Ориентировочные нагрузки с учетом размещения планируемых объектов капитального строительства | | | | |
|--|--------------|---------------|--------------------------|---------------------------|
| На электроснабжение | На отопление | На вентиляцию | На горячее водоснабжение | На холодное водоснабжение |
| 1600 кВт | 5000 кВт | 700 кВт | 350 м ³ /сут. | 450 м ³ /сут. |

Для обеспечения электроснабжения планируется подключение объектов капитального строительства к электрическим сетям от трансформаторных подстанций в границах квартала. Источником электроэнергии для

трансформаторных подстанций служит РП 38, расположенный по адресу ул. Сакко д.52, соор.1. Подключение объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения планируется произвести в существующие сети, проложенные как по территории квартала, так и по ее периметру вдоль улиц Бубнова, Арсения, Колотилова, 10 Августа.

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 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 квартала планируется размещение следующих объектов местного значения транспортной инфраструктуры:

- три улицы в жилой застройке (Арсения, Колотилова и 10 Августа) и основной проезд (ул. Советская), предусмотренные Генеральным планом города Иванова.

С учетом требований таблицы 5.3.4. Нормативов приняты следующие показатели:

1. улиц в жилой застройке 10 Августа, Колотилова:

- минимальная ширина в красных линиях 17м, 22м соответственно (нормативное значение 15-25м),
- количество полос движения 2 (нормативное значение 2-3),
- ширина полосы движения 3,5м (нормативное значение 3,0м),
- ширина пешеходной части тротуара 2х1,5м (нормативное значение 1,5м).

2. основного проезда по ул. Советской:

- ширина в красных линиях 11,0м (нормативное значение 10-11,5м),
- количество полос движения 2 (нормативное значение 2),
- ширина полосы движения 2,75м (нормативное значение 2,75м),
- ширина пешеходной части тротуара 1,0м (нормативное значение 1,0м).

Для обеспечения жизнедеятельности граждан в границах планируемой территории предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры:

- здания медицинского назначения (не менее 60 посещений в смену);
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов.

Для функционирования объектов капитального строительства жилого,

| | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|--|---------|------|
| | | | | | | | -ППТ.ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №вж. | Подпись | Дата | | | |

общественно-делового назначения в границах планируемой территории необходимо размещение объектов коммунальной инфраструктуры: систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Техническая возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства имеется.

1. Электроснабжение. Для подключения планируемых объектов капитального строительства в границах квартала необходимо строительство 2...3 (в зависимости от места размещения) трансформаторных подстанций общей мощностью 1600 кВт. Подключение подстанций осуществить от РП 38, расположенной по адресу ул. Сакко д.52, соор.1.

2. Водоснабжение, водоотведение. Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям водоснабжения и водоотведения осуществить в существующие сети водопровода по ул. Бубнова и ул. 10 Августа диаметром 300мм, ул. Пушкина диаметром 150мм и сети канализации по ул. Бубнова диаметром 200мм и по ул. Колотилова диаметром 500мм.

3. Теплоснабжение. Подключение планируемых объектов капитального строительства в границах квартала к сетям теплоснабжения осуществить в существующую теплотрассу диаметром 2ст*600мм – 2ст*89, проходящую по территории квартала (по ул. Советской).

4. При необходимости обеспечения планируемых объектов капитального строительства системами газоснабжения, такая возможность также имеется. По периметру квартала вдоль всех улиц (Арсения, Колотилова, Пушкина) имеются существующие сети газоснабжения.

Размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах квартала соответствует требованиям Нормативов.

3. Обоснование очередности планируемого развития территории.

При комплексном подходе к освоению рассматриваемой территории наиболее целесообразно будет принять следующую очередность освоения территории:

1 очередь – строительство многоквартирных жилых домов вдоль улиц Арсения и 10 Августа со всеми необходимыми объектами инженерной и транспортной инфраструктур;

2 очередь – строительство объектов вдоль улиц Бубнова и Колотилова со всеми необходимыми объектами инженерной и транспортной инфраструктур;

3 очередь – ремонт, реконструкция объектов транспортной инфраструктуры: улицы Бубнова, Арсения, 10 Августа, Колотилова.

Объекты 1, 2 и 3 очередей строительства могут быть реализованы в одно время. Объекты транспортной инфраструктуры - улицы Бубнова, Арсения, 10 Августа, Колотилова, на сегодняшний день существуют и функционируют. Их ремонт, реконструкцию целесообразно провести после строительства всего квартала, а именно после увеличения численности населения квартала.

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных

| | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|---------|--|------|
| | | | | | | -ППТ.ПЗ | | Лист |
| Изм. | Коп.уч. | Лист | №вж. | Подпись | Дата | | | |

ситуаций.

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

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|-------|---------|------|--|--|---------|------|
| | | | | | | | | -ППТ.ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №дож. | Подпись | Дата | | | | |

федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

5. 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.

| | | | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|---------|------|
| | | | | | | -ПТТ.ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №вж. | Подпись | Дата | | |