

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория расположена в центральной части города, на пересечении магистральных улиц общегородского и районного значения – проспекта Шереметевского и улицы Рыбинской, вблизи набережной реки Уводь.

Данная территория обладает огромным потенциалом для наполнения общественно-деловыми функциями. В пределах данной территории расположены существующие объекты капитального строительства - многофункциональный центр общественно-делового назначения и автозаправочная станция. Остальные земельные участки в границах планируемой территории не освоены.

Проектом предлагается установление зон планируемого размещения следующих объектов капитального строительства:

- объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 5.1.1 и 5.1.2 (Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях);
- объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 (Гостиничное обслуживание);
- объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 (Общественное питание)
- объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 3.1.1 (Предоставление коммунальных услуг).

Так как территория проектирования подлежит новой застройке, сложившаяся линия застройки отсутствует. Кроме того, близость к реке и благоустроенной набережной диктует свои правила размещения объектов. Для территории проектирования нецелесообразно устанавливать строгий отступ от красной линии. Основным условием размещения объектов капитального строительства должен стать учет конфигурации и функционального наполнения набережной, конфигурации берега реки Уводь, размещения иных ОКС на территории проектирования.

При размещении ресторана с летней площадкой в целях комплексного благоустройства набережной реки Уводь между Соковским и Смойловским мостами, направленного на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния территории, здание ресторана и летнюю площадку ориентировать фасадами к реке, с учетом границ формируемого земельного участка. При проектировании ресторана и летней площадки предложить расположение посадочных мест таким образом, чтобы открывался вид на набережную, для создания уютной обстановки для посетителей; парковочные места следует размещать за границами земельного участка ресторана.

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

Инженерная инфраструктура

Для функционирования объектов капитального строительства в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения их к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям).

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.

На отдельных участках будет выполнена перекладка инженерных сетей: водопровода, бытовой канализации, теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения.

Прокладка новых инженерных сетей для проектируемых объектов должна производиться, в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими предприятиями: водопровода, бытовой канализации, теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения с устройством стальных футляров при пересечении с проезжей частью улицы.

В целях безопасности движения автотранспорта предусматривается устройство наружного освещения.

Предусмотрено строительство ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод с проезжей части улицы.

Характеристики, необходимые для развития системы инженерного обслуживания, необходимого для развития территории, приведены в таблице №4.

Таблица №4.

Характеристика систем инженерного обеспечения

	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
	2	3	4
	Теплоснабжение	Гкал/час	27,1
	Водоснабжение	м³/сут	3282,8
	Водоотведение	м³/сут	2753,6
	Электроснабжение	МВт	4,63

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Схемой территориального планирования Ивановской области предусмотрено размещение в г. Иваново Дворца водных видов спорта, что учтено при определении зоны размещения объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 5.1.1 и 5.1.2 (Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий

спортом в помещениях). Строительство указанного объекта ведется на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030101:298.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – ГП), улицы Набережная, 1-я Ушакова, 2-я Ушакова, 3-я Ушакова, переулок Складской являются улицами и дорогами местного значения.

Согласно таблице 5.3.4 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235, ширина в красных линиях улиц и дорог местного значения – улиц в жилой застройке составляет от 15 до 25 метров, основных проездов – от 10 до 11,5 метров, второстепенных проездов – от 7 до 10 метров.

С учетом изложенного, а также установленных границ земельных участков, необходимости максимального вовлечения свободных от прав третьих лиц земель для создания пешеходно-транспортной инфраструктуры в Проекте принята следующая ширина в красных линиях:

- Улица Набережная – 25 м,
- Улица 1-я Ушакова – от 15,7 м до 22,9 м,
- Улица 2-я Ушакова – 8 м,
- Улица 3-я Ушакова – 12 м,
- Переулок Складской – 13 м.

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

Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности разработаны утвержденным проектом планировки территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь города Иванова. Для обеспечения противопожарной безопасности предусмотрены следующие мероприятия: дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка, при наличии планировочных возможностей запроектировано по 2 въезда-выезда; радиусы закругления проезжих частей дорог составляют не менее 6 м; в конце тупиковых подъездов к зданиям предусмотрены площадки для разворота. Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

Вокруг всех зданий предусмотрены проезды для пожарных машин в случае возникновения пожара с отсыпкой полос щебнем шириной 6 метров в газонах. Размеры и расположение противопожарных проездов приняты согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности.

Подъездные пути и стоянки для автотранспорта планируются из асфальтобетона, противопожарные проезды - из щебеночного покрытия, пешеходные дорожки – из тротуарной мелкоформатной плитки.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров;
- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию, тупиковые площадки не менее чем 12*12 м.

Территория рассматриваемого участка к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется. Работающий персонал на предприятиях территории в особый период остаются на месте и не подлежат эвакуации.

Учитывая это, рекомендуется в дальнейшем разработать для данной территории проект ИТМ ГО и ЧС, включающий в себя:

- систему оповещения по сигналам ГО ЧС, сопряженную организационно, технически и аппаратно с территориальной и местной системами оповещения ГО ЧС;
- решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на объектах сил и средств ликвидации последствий аварий;
- решения по обеспечению взрывопожаробезопасности;
- технические решения по светомаскировке объектов в соответствии «СП 64.1325800.2016. Свод правил. Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства. Актуализированная редакция СНиП 2.01.53-84»;
- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объектов;
- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а также безаварийной остановки функционирования инженерных систем;
- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, и водоснабжения, а также систем связи.

Улично-дорожная сеть комплекса представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению. Застройщики в дальнейшем, при разработке документации на строительство, обязаны выполнить конкретные инженерно-технические мероприятия, направленные на безусловное исполнение требований ГО и ЧС по инженерному оборудованию.

4. 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.

5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предлагается освоение территории в несколько этапов:

1 этап – строительство улично-дорожной сети и объектов инженерного обеспечения;

2 этап – строительство дворца водных видов спорта, ресторана с летней площадкой, гостиницы.

При этом этапы могут реализовываться как в любой последовательности, так и параллельно. Главным принципом освоения территории является обеспеченность земельных участков объектами транспортной инфраструктуры – подъездами и пешеходными путями.

Строительство дворца водных видов спорта, ресторана с летней площадкой, гостиницы рекомендуется осуществлять одновременно с целью полного обеспечения пользователей Территории общественными функциями.