

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

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

Ориентировочная площадь территории – 11,3 га.

Современное состояние территории - территория в большей степени освоена, застроена индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с Генеральным планом территория относится к жилой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в зоне смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоне – зоны Ж-1.2.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети. 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. Потому при определении зон планируемого размещения объектов капитального строительства отступ от красной линии до объектов капитального строительства следует принимать с учетом сложившейся линии 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.

При размещении объектов капитального строительства в их зонах допустимого размещения, установленных на чертеже планировки территории с учетом минимальных отступов, требуется соблюдать ограничения, установленные законодательством о зонах с особыми условиями использования территории, т.к. в границах планируемой территории имеются охранные зоны газопровода и водоохранная зона реки Уводь, установленные в соответствии с действующим на момент их установления законодательством.

Кроме требований градостроительного регламента и ограничений в зонах с особыми условиями размещения объектов 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), 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 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 кварталов физических и юридических лиц коммунальными услугами (трансформаторные подстанции, сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.).

При анализе территории принято решение о размещении на свободной от застройки территории объектов капитального строительства жилого назначения:

1. индивидуального жилого дома около дома 36 по улице 2-й Сосневской на земельном участке ориентировочной площадью 600 кв.м. На данной территории проходят газораспределительные сети. В связи с этим, строительство жилого дома около дома 36 по улице 2-й Сосневской предусмотрено в глубине участка с отступом от охранной зоны газопровода, а линию застройки, в этом случае, по ул. 2-й Сосневской необходимо поддержать капитальным ограждением, установленным в соответствии с Правилами благоустройства города Иванова;

2. индивидуального жилого дома около дома 105 по улице 2-й Сосневской на земельном участке ориентировочной площадью 600 кв.м. Территория свободна от застройки и инженерных сетей;

3. малоэтажного многоквартирного жилого дома напротив многоквартирного дома 120 по улице 3-й Сосневской на земельном участке ориентировочной площадью 3300 кв.м. Территория свободна от застройки и инженерных сетей.

В предложенном варианте планировочного решения застройки территории предусмотрено размещение объектов жилого назначения со следующими параметрами:

1. индивидуальный жилой дом около дома 36 по улице 2-й Сосневской:
количество этажей – 1...3;
площадь застройки – 123,0 кв.м. (ориентировочно);
общая площадь – 310,0 кв.м. (ориентировочно);

2. индивидуальный жилой дом около дома 105 по улице 2-й Сосневской:
количество этажей – 1...3;
площадь застройки – 80,0 кв.м. (ориентировочно);
общая площадь – 190,0 кв.м. (ориентировочно);

3. малоэтажный многоквартирный жилой дом напротив многоквартирного дома 120 по улице 3-й Сосневской:

количество этажей – 4;

площадь застройки – 599,0 кв.м. (ориентировочно);

общая площадь квартир – 1916,0 кв.м. (ориентировочно);

число жителей принимается в соответствии с таблицей 8.2.4. Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова (далее – Нормативы) (тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта – социальный: 14 кв. м. на человека) – 136 чел.

Обеспеченность жителей малоэтажного многоквартирного жилого дома площадками дворового благоустройства в соответствии с таблицей 8.2.11 Нормативов приведена в таблице 1.

Таблица 1

Назначение площадок	Расчетные показатели удельных размеров площадок, м ² /чел.	Норма при числе жителей 136 человека и площади жилья 1916 м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	95,2 м ²
Для отдыха взрослого населения	0,1	13,6 м ²
Для занятий физкультурой	2,0	272 м ²
Для выгула собак и для хозяйственных целей	0,3	40,8 м ²
Для временной стоянки автотранспорта	2,4	326,4 м ²
Для дворового озеленения	2,0	272 м ²
	ИТОГО	1020 м ²

Градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах рассматриваемой территории, принимать в соответствии с действующей на момент возникновения градостроительных намерений редакции Правил землепользования и застройки г. Иванова.

II. 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 показателем 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.

Объектов местного, районного, федерального значения на территории не предусмотрено.

III. Обоснование очередности освоения территории.

Развитие территории определено в два этапа:

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

2 этап – ремонт, реконструкция объектов транспортной инфраструктуры: улиц - 1-я Сосневская, 2-я Сосневская, 3-я Сосневская, 4-я Сосневская, 8 Проезда, 9 Проезда, 10 Проезда.

Все этапы между собой взаимосвязаны, поэтому лучшим вариантом развития данной территории будет одновременное проведение всех перечисленных работ. 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.

IV. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных 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 возможность выполнения требований пожарной безопасности, как для территории в целом, так и для конкретных зданий и сооружений. В границах планируемой территории имеется возможность организации 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. 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.

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

V. 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:

- невысокая плотность застройки;
- устройство ливневой канализации;
- запрет на новое строительство;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа;
- устройство зеленых зон, крупного открытого благоустроенного общественного пространства;
- Соблюдение режима использования береговой полосы.

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 мини-скверов на планируемой территории и на смежных с ней территориях.

Выполнение всех перечисленных мероприятий позволит исключить негативное воздействие вновь строящихся и реконструируемых объектов на окружающую среду.