

РАЗДЕЛ 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.
Пояснительная записка по обоснованию принятых решений

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 территориальной зоне О-1.

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 зоны О-1.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимать в соответствии с действующей на момент принятия решения о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства редакцией Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, либо на основании разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае его предоставления в порядке, установленном действующим законодательством).

При размещении объектов капитального строительства минимальное расстояние от красных линий до линии застройки в точках 1-2, 2-3, 3-4 составляет 3 метра; в точках 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10, 11-12 – 0 метров.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимать в соответствии с действующей на момент принятия решения о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства редакцией Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, либо на основании разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае его предоставления в порядке, установленном действующим законодательством).

Границы зоны планируемого размещения объекта транспортной инфраструктуры, внутриквартальных проездов приняты по красным линиям улично-дорожной сети.

2. 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.

Рассматриваемая территория планировки с северной стороны ограничена магистральной улицей районного значения (пр. Текстильщиков), с восточной стороны – магистральной дорогой регулируемого движения (ул. Лежневская).

Для планируемых внутриквартальных проездов в соответствии с таблицей 5.3.4. «Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова» приняты следующие нормируемые показатели:

-минимальная ширина в красных линиях 10 м (нормативное значение 10- 11,5 м).

В границах планируемой территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (далее в проекте – Правила землепользования и застройки), присутствуют территории, в границах которых имеются объекты капитального строительства, которые не соответствуют разрешенному виду использования земельных участков.

Размещение объектов малоэтажной застройки не соответствует Правилам землепользования и застройки города Иванова (действующая редакция), однако данные жилые дома были построены в 1970-х годах, то есть до принятия Правил землепользования и застройки (действующая редакция), а также до утверждения Генплана города Иванова (действующая редакция), следовательно, эти строения в Проекте планировки сохраняются без указания параметров разрешенного строительства, реконструкции.

3.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 выполнение требований пожарной безопасности, как для территории в целом, так и для конкретных 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 15*15 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 федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное.

В случае невозможности соблюдения нормативов допустимых выбросов, нормативов допустимых сбросов юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими хозяйственную и (или) иную деятельность на объектах II и III категорий, на период поэтапного достижения нормативов допустимых выбросов, нормативов допустимых сбросов разрабатывается и утверждается план мероприятий по охране окружающей среды

(Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 09.03.2021) "Об охране окружающей среды").

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.

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

5. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования. В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования в культурно-социальной сфере.

С учетом указанных данного направления предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.

Земельный участок	Описание развития территории	Примечание
1-й этап		
Земельный участок с кад № 37:24:010324:ЗУ1	Строительство объекта коммунального обслуживания	2022-23 год
Земельный участок с кад. № 37:24:010324:142	Строительство торгового комплекса	до 2025 года
Территория общего пользования	Строительство улично-дорожной сети	до 2025 года

Этапность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должна быть определена на стадии подготовки проектной документации.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ