

**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 двух территориальных зонах: зоне О-1 и зоне Ж-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 соответствующих территориальных зон – зоны О-1 и зоны Ж-1.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети и наличие существующих зеленых насаждений, которые могут сформировать самостоятельные элементы планировочной структуры, такие как сквер, аллея, бульвар и т.п. Красные линии, утвержденные в составе проекта красных линий, не учитывают наличие на планируемой территории и на территориях, смежных с ней, многолетних зеленых насаждений, которые формируют самостоятельный элемент планировочной структуры: территории общего пользования за исключением улично-дорожной сети. Данная территория общего пользования может быть бульваром или аллеей.

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. Особенно это важно по улице Носова, т.к. она является магистральной улицей районного значения.

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 того, в связи с тем, что в границах планируемой территории отсутствует система централизованного водоотведения, целесообразно принять дополнительный предельный параметр, устанавливающий минимальный размер отступа от границы земельного участка каждого вида разрешенного использования до локальных систем водоотведения (приемники отходов производства и потребления) в зоне Ж-1 и в зоне О-1, с целью обеспечения условий комфортного

						<i>1-09-2018-ППТ.ПЗ</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ дж.</i>	<i>Год</i>	<i>Дня</i>		<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Разраб</i>		<i>Яшанина</i>					<i>П</i>	<i>1</i>	
							<i>ООО КБ «Полянинов»</i>		

проживания граждан на планируемой территории. Данный размер следует принять не менее 5 метров, по аналогии с параметром, установленным градостроительным регламентом для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 в зоне Ж-1.

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 санитарно-защитная зона, 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.

При анализе возможного развития в границах планируемой территории (реконструкция существующих объектов либо строительство новых в дополнение или взамен существующих) приходим к выводу, что необходимо установить дополнительный предельный параметр разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства устанавливающий максимальную этажность в зоне О-1. Для объектов, расположенных в зоне О-1 в границах планировки, необходимо ограничить этажность, т.к. эта зона формируется из 2-3 земельных участков, расположенных среди земельных участков зоны Ж-1, где предельная этажность – 3 этажа. Оптимальным решением с точки зрения объемно-пространственного восприятия может считаться размещение в зоне О-1 объектов этажностью не более 5 этажей.

Границы зоны планируемого размещения объекта транспортной инфраструктуры, улицы местного значения по пер. 6-му Завокзальному на участке от ул. Носова до ул. 7-й Завокзальной, 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.

В границах планируемой территории в соответствии с Правилами

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

землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (далее в проекте – Правила землепользования и застройки), отсутствуют территории, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, в связи, с чем соответствующее обоснование не приводится.

Планируемый к размещению объект местного значения – улица местного значения по пер. 6-му Завокзальному на участке от ул. Носова до ул. 7-й Завокзальной, предусмотренная Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план), соответствует местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235 (далее – Нормативы). В соответствии с таблицей 5.3.4. Нормативов для данной улицы приняты следующие нормируемые показатели:

- минимальная ширина в красных линиях 15,4м (нормативное значение 15-25м),
- количество полос движения 2 (нормативное значение 2-3),
- ширина полосы движения 3,0м (нормативное значение 3,0м),
- ширина пешеходной части тротуара 1,5м (нормативное значение 1,5м).

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;
- туиковые площадки не менее чем 12*12 м.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами

						-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№вх.	Подпись	Дата		

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.

Решения, обеспечивающие снижение воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

– невысокая плотность застройки;

– устройство водоотводящих лотков;

– строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;

– обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа;

– устройство зеленных зон.

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

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.

Рекомендация:

- 1. В настоящее время на расчетной территории находится земельный участок с кадастровым номером 37:24:020243:3, который имеет вид разрешенного использования – для многоквартирного жилого дома (малоэтажной жилой застройки). Данный вид разрешенного использования не установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1. Администрации города Иванова рекомендуется внести изменение в Правила землепользования и застройки города Иванова и включение указанного вида разрешенного использования в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1, либо изменение территориальной зоны Ж-1 на Ж-2, градостроительным регламентом которой предусмотрено размещение малоэтажной жилой застройки.**

							-ПТТ.ПЗ	Лист
Изм.	Коп.уч.	Лист	№вж.	Подпись	Дата			