



424000, город Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 173, т.: (8362) 56-63-23

## **МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «АРХИТЕКТОР»**



### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ ЧЕРНЯКОВА И ПРОЕКТИРУЕМЫМИ УЛИЦАМИ В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

**ТОМ I.** ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ЧАСТЬ II.** МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

**Муниципальное унитарное предприятие  
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство № СРО-П-081-1215078256-00772-1



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ  
УЛИЦЕЙ ЧЕРНЯКОВА И ПРОЕКТИРУЕМЫМИ УЛИЦАМИ  
В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

**ЗАКАЗЧИК** Жилищно-строительный кооператив «Союз»

<b>Директор</b>	<b>А.Н.Парманов</b>
-----------------	---------------------

<b>И.о. главного архитектора проекта</b>	<b>О.С.Казакова</b>
--	---------------------

<b>Начальник отдела ИОГД</b>	<b>С.В.Ратманов</b>
------------------------------	---------------------

<b>Ведущий инженер</b>	<b>А.С.Кириллова</b>
------------------------	----------------------

**Йошкар-Ола  
2018**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### **ДОКУМЕНТАЦИЯ**

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 04.12.2018 № 1272 «О подготовке документации по планировке территории».
- Заявление ЖСК «Союз» от 06.11.2018 № 1413.

### **Часть I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** (материалы по обоснованию)

#### **ВВЕДЕНИЕ**

#### **РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ**

- 1.1.** Размещение территории проектирования в планировочной структуре города
- 1.2.** Географическая характеристика и природно-климатические условия расположения проектируемой территории.
- 1.3.** Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории
- 1.4.** Планировочные ограничения развития территории проектирования.

#### **РАЗДЕЛ 2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ И ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ**

- 2.1.** Описание современного состояния территории
- 2.2.** Планируемое развитие территории
- 2.3.** Планировочное решение по размещению объектов капитального строительства
- 2.4.** Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть
- 2.5.** Благоустройство и озеленение территории

#### **РАЗДЕЛ 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

- 3.1.** Мероприятия по охране атмосферного воздуха
- 3.2.** Мероприятия по охране почв и подземных вод

**3.3. Мероприятия по санитарной очистке территории**  
**РАЗДЕЛ 4. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**  
**ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 5. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

**РАЗДЕЛ 6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ**

**РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

**Часть II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**  
(материалы по обоснованию)

<b>№ п/п</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ШИФР</b>	<b>ЛИ СТ</b>	<b>МАСШТ АБ</b>
1	Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре города	АРХ 32-2018-ППТ-МО.ГЧ	1	1:10000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории и границ зон с особыми условиями использования территории	АРХ 32-2018-ППТ-МО.ГЧ	2	1:1000
3	План красных линий (основной чертеж)	АРХ 32-2018-ППТ-МО.ГЧ	3	1:1000
4	Схема организации улично-дорожной сети и пешеходного движения. Схема движения транспорта	АРХ 32-2018-ППТ-МО.ГЧ	4	1:1000
5	Схема размещения инженерных сетей	АРХ 32-2018-ППТ-МО.ГЧ	5	1:1000
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	АРХ 32-2018-ППТ-МО.ГЧ	6	1:1000

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

В составе документации по планировке территории разработаны:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Проект планировки подготовлен применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект межевания территории подготовлен в целях установления границ незастроенных земельных участков в границах установленных красных линий, с целью определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков. Проект межевания территории состоит из текстовой и графической части. Проекты межевания территории являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления сервитутов.

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицей Чернякова и проектируемыми улицами в городе Йошкар-Оле, разработан МУП «Архитектор» по заданию жилищно-строительного кооператива «Союз».

Земельный участок для проектирования предоставлен ЖСК «Союз» в безвозмездное пользование земельным участком жилищно-строительным кооперативом для строительства объектов индивидуального жилищного строительства АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (договор № 21/799-17 от 04.07.2017).

Основанием для разработки проекта планировки и проекта межевания являются:

- Заявление ЖСК «Союз» от 06.11.2018 № 1413
- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 04.12.2018 № 1272 «О подготовке документации по планировке территории».

Проект планировки и проект межевания территории разработан в соответствии с техническим заданием, утвержденным заказчиком.

Основной целью работы является разработка документации по планировке территории, ограниченной улицей Чернякова и проектируемыми улицами в г. Йошкар-Оле с учетом решений генерального плана городского округа «Город Йошкар-Ола», принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории с учётом существующих

планировочных ограничений её использования и предложений по инженерно-транспортному обеспечению территории, сохранению и благоустройству природного комплекса, установлению границ земельных участков предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Данная работа базируется на «Стратегии долгосрочного социально-экономического развития РМЭ» и ранее разработанных градостроительных материалах:

- Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», разработанный научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург), утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 № 745-IV.
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 № 30-V (в ред. решений Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 01.10.2010 № 169-V, от 23.04.2014 № 753-V, от 26.11.2014 № 25-VI, от 24.02.2016 № 277-VI, от 21.02.2017 № 441-VI, 27.06.2018 № 674-VI с изм., внесенными решениями Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.06.2012 № 441-V, от 10.09.2014 № 814-V, от 19.12.2014 № 70-VI).
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №40.

Проект планировки и проект межевания территории разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации»
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

## **РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города**

Проектируемая территория площадью 1,6 га расположена в северо-западной части города. Территория ограничена с восточной стороны проектируемой улицей Чернякова, с южной - улицей Мышино. По проектируемой территории проходит проезд Мышино.

### **1.2. Географическая характеристика и природно-климатические условия расположения проектируемой территории.**

Проектируемая территории расположена в пределах Южнотаяжской области Марийской низины. В гидрогеологическом отношении территория расположена в пределах центральной части Кокшайско-Ветлужской области Волго-Сурского артезианского бассейна.

По природным условиям: рельефу, геологическим, геоморфологическим, гидрогеологическим, опасным природным процессам и сейсмичности, район строительства относится к простым. Рельеф местности пологий, имеются выделенные по мощности залегания геологические слои грунтов, подземные грунтовые воды обнаружены на глубинах 0,1-3,6 м, сейсмичность района строительства не превышает 6 баллов.

Проектируемая территория расположена в климатическом районе П-В. Климат района проектируемой территории умеренно-континентальный, с умеренно-холодной зимой и умеренно-теплым летом.

Среднемесячная температура самого теплого месяца – июля составляет +18С, среднемесячная температура самого холодного месяца – января составляет – 14С. Средняя дата наступления и прекращения заморозков приходится соответственно на 17 сентября и 18 мая. Устойчивые морозы наблюдаются в период с 13 ноября по 18 марта. Устойчивый снежный покров

устанавливается во второй половине ноября, наибольшая высота его высота достигает 1,1 м, на открытых территориях 45-50 мм.

По данным марийского ЦГМС – филиала ФГБУ «Верхне-Волжское УГМС» среднемесячная и годовая скорость ветра составляет:

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
4,2	4,2	3,9	4,1	3,9	3,4	2,9	2,9	3,5	3,8	4,0	4,3	3,8

### **1.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории**

Проект выполнен на основе генерального плана и правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» проектируемая территория находится в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

### **ОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Социальное обслуживание (3.2)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Здравоохранение (3.4)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- Образование и просвещение (3.5)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
- Культурное развитие (3.6)
- Общественное управление (3.8)
- Обеспечение научной деятельности (3.9)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Деловое управление (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлечения (4.8)



- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Спорт (5.1)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обслуживание автотранспорта (4.9)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)
- Блокированная жилая застройка (2.3)
- Объекты гаражного назначения (2.7.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Рынки (4.3)
- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)
- Связь (6.8)
- Ведение огородничества (13.1)
- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)

### **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений* , м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м				
Основные виды разрешенного использования								
1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	8 надземных этажей	51	60
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	60
3	Коммунальное обслуживание	Не подлежат	Не подлежит	Не подлежит	3	5 надземных	51	Не подлежит ограничению

	(3.1)	ограниче нию	ограниче нию	ограниче нию		этажей		
4	Социальное обслуживание (3.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
5	Бытовое обслуживание (3.3)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
6	Здравоохране ние (3.4)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
7	Амбулаторно- поликлиническо е обслуживание (3.4.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
8	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
9	Образование и просвещение (3.5)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	4 надземных этажа	51	80
11	Среднее и высшее профессиональ ное образование (3.5.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
12	Культурное развитие (3.6)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
13	Общественное управление (3.8)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
14	Обеспечение научной деятельностью (3.9)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
15	Амбулаторное ветеринарное облуживание (3.10.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
16	Деловое управление (4.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
17	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательн ые центры (комплексы)) (4.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
18	Магазины (4.4)	Не подлежат	Не подлежит	Не подлежит	3	5 надземных	51	Не подлежит ограничению

		ограниче нию	ограниче нию	ограниче нию		этажей		
19	Банковская и страховая деятельность (4.5)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
20	Общественное питание (4.6)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
21	Гостиничное обслуживание (4.7)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
22	Развлечения (4.8)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
23	Выставочно- ярмарочная деятельность (4.10)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
24	Спорт (5.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
25	Туристическое обслуживание (5.2.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
26	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
Вспомогательные виды разрешенного использования								
27	Обслуживание автотранспорта (4.9)	Не подлежат ограниче нию	Индивиду альные гаражи – 18 Иные объекты - не подлежит ограниче нию	Индивиду альные гаражи – 50 Иные объекты - не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
28	Земельные участки (территории) общего пользования) (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)						
Условно разрешенные виды разрешенного использования								
29	Для индивидуально го жилищного строительства (2.1)	Не подлежат ограниче нию	600	1000	3	3 надземных этажа	14	40
30	Малозэтажная многоквартирн ая жилая застройка (2.1.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	4 надземных этажа	18	60
31	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	Не подлежат ограниче нию	600	1000	3	3 надземных этажа	14	40
32	Блокированная жилая	Не подлежат	Не подлежит	Не подлежит	3	3	14	50

	застройка (2.3)	ограниче нию	ограниче нию	ограниче нию				
33	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	Не подлежат ограниче нию	18	50	3	3	11	Не подлежит ограничению
34	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограничени ю	Не подлежит ограничени ю	Не подлежит ограничени ю	3	16	51	Не подлежит ограничению
35	Рынки (4.3)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
36	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
37	Связь (6.8)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
38	Ведение огородничества (13.1)	Не подлежат ограничени ю	300	600	3	1	5	25
39	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)	Не подлежат ограничени ю	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению

Примечание:

\* в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.

#### **1.4. Планировочные ограничения развития территории проектирования.**

Ограничения, связанные с расположением объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) и (или) зон их охраны, отсутствуют.

На рассматриваемой территории к зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные зоны объектов коммунального обслуживания.

##### Охранные зоны объектов коммунального обслуживания

Охранные зоны объектов коммунального обслуживания выделяются в целях:

- безопасной эксплуатации данных объектов;
- предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникших вследствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры.

На момент разработки настоящего проекта планировки территории, ограниченной улицей Чернякова и проектируемыми улицами в г.Йошкар-Оле, на проектируемой территории представлены инженерные сети.

##### Охранные зоны линий электропередач

На проектируемой территории присутствуют: ВЛ – 0,4 кВ, ВЛ – 10 кВ.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах линий электропередач установлены следующими правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160.

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий инженерных сетей:

- ВЛ -0,4 кВ. - 2,0 м с каждой стороны от крайнего провода;

- ВЛ -10 кВ – 10,0 м с каждой стороны от крайнего провода.

В охранных зонах линий электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц.

#### Охранные зоны водоснабжения

На проектируемой территории присутствуют сети водопровода.

Охранные зоны водопровода - 5,0 м с каждой стороны.

#### Охранные зоны газопровода

На территории проектирования присутствуют сети газопровода.

Охранная зона газопровода - 2,0 м с каждой стороны.

## **РАЗДЕЛ 2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ И ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ**

### **2.1. Описание современного состояния территории**

Проектируемая территория расположена по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой участок трапециевидной формы с незначительным уклоном рельефа с понижением в южном направлении. Проектируемый участок свободен от застройки. Существующее озеленение представлено дикорастущим травяным покровом.

Въезд на территорию в настоящее время осуществляется с северо-восточной стороны с Санчурского тракта, с юго-восточной стороны с улицы Западной через улицу Мышино.

Смежная существующая застройка в юго-восточном направлении вдоль проезда Мышино представлена частными малоэтажными жилыми домами. Вдоль улицы Чернякова с западной стороны, с северной и восточной стороны территория свободна от застройки.

В границах проектируемой территории памятников истории и культурного наследия нет.

В целом, рассматриваемый район благоприятен для строительства жилой застройки. Все параметры и показатели рассчитываются с условием дальнейшего развития и освоения городской территории.

## 2.2. Планируемое развитие территории.

Структуру планируемой территории составляют следующие зоны:

- зона планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства;
- зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания;
- территория общего пользования.

В зону планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства включена территория проектируемых индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками.

Общая площадь территории зоны планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства составляет – 1,20 га.

В зону планируемого размещения объектов коммунального обслуживания включена территория проектируемой трансформаторной подстанции, газорегуляторного пункта.

Общая площадь территории зоны планируемого размещения объектов коммунального обслуживания составляет – 0,04 га.

К территории общего пользования относятся территории, предназначенные для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог, пешеходных тротуаров и благоустройств.

Общая площадь территории общего пользования составит – 0,36 га.

Проектный баланс территории приведен в Таблице 1.

Таблица 1 – Проектный баланс территории

Территория	Ед.изм.	Количество	%
<b>Территория в границах проектирования</b>	<b>га</b>	<b>1,60</b>	<b>100</b>
Территория зоны планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства	га	1,20	75
Территория зоны планируемого размещения объектов коммунального обслуживания	га	0,04	2,5
Зона территории общего пользования	га	0,36	22,5

### **2.3. Планировочное решение по размещению объектов капитального строительства.**

Основой для архитектурно-планировочных решений проектируемого участка является существующая планировочная структура расположенных вблизи жилых образований. В концепцию проектирования положена возможность интеграции с существующими планировочными решениями.

Проектом предусмотрено перспективное строительство для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками, для создания единого архитектурного комплекса вдоль проезда Мышино в продолжение ранее запроектированной и частично построенной улицы проезд Мышино.

Настоящим проектом на территории участка предполагается разместить индивидуальные жилые дома высотой от одного до трех этажей с приусадебными земельными участками.

Учитывая сложившуюся обстановку на рассматриваемой территории, проектом предлагается помимо строительства индивидуальных домов организовать зону отдыха с размещением на ней детских, спортивных площадок для отдыха детей и взрослых.

Для территории индивидуальной застройки предусмотрены удобные подъездные пути. Основным средством передвижения по проезду Мышино является личный транспорт граждан. Хранение личного автотранспорта жителей данной территории планируется размещать в границах земельных участков индивидуальных жилых домов.

Ширина пешеходного движения вдоль проезда составляет 1,5 метра. Пешеходные пути выполнены из твердого покрытия. При обустройстве тротуаров на участке следует по возможности применять единое установленное для населенного пункта стандартное расположение осветительных столбов по отношению к краю тротуарного бордюра, что позволит создать оптимальные условия ориентирования для людей. В темное время суток рекомендуется применение световых или подсвеченных знаков и указателей. Подъездные пути к жилым домам организованы со стороны проезда Мышино, но таким образом, что жилой комплекс условно разделен на две части с сохранением сквозного проезда. Каждый земельный участок имеет свой въезд.

Дополнительно вокруг всех зданий предусмотрены проезды для пожарных машин в случае возникновения пожара с отсыпкой полос щебнем шириной 6 метров в газонах и разворотная площадка для пожарной техники в северо-западной части жилого комплекса.

Размеры и расположение противопожарных проездов приняты согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности.



Подъездные пути и стоянки для автотранспорта выполнены из асфальтобетона, противопожарные проезды - из щебеночного покрытия.

Проектом рекомендуется предусмотреть озеленение зон отдыха с учетом климатических характеристик. Рекомендуемые древесные виды для посадки: Бархат амурский, ель колючая, рябина обыкновенная, яблоня ягодная, различные виды кленов (остролистный, зеленокорый, серебристый, приречный, сахарный, татарский, Гиннала).

Красивоцветущие виды кустарников: сирени и их сорта, чубушник венечный и его сорта, гортензия метельчатая и древовидная; спиреи, вейгела, пузыреплодник калинолистный и его сорта.

## **2.4. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть**

Улично-дорожная сеть представлена следующими категориями улиц:

- проезд Мышино – второстепенный проезд. Протяженность проектируемой территории – 222 метра. Ширина в красных линиях составляет 12 метров;

- улица Мышино – основной проезд. Ширина в красных линиях – 20 метров.

Покрывтие улично-дорожной сети – асфальтобетонное.

Основными видами городского общественного транспорта являются автобусы, маршрутные такси, которые курсируют по улице Западной и Санчурскому тракту. Остановочные комплексы располагаются на вышеназванных улицах.

Уличная сеть проектируемой территории обеспечивается внутренними транспортными связями, включает въезды и выезды на планируемую территорию. Для территории индивидуальной застройки предусмотрены удобные подъездные пути, где основным средством передвижения является личный транспорт граждан. Хранение личного автотранспорта жителей данной территории планируется размещать в границах земельных участков индивидуальных жилых домов.

## **2.5. Благоустройство и озеленение территории**

Зеленые насаждения города выполняют важнейшие природоохранные, рекреационные, оздоровительные и ландшафтнообразующие функции.

Озеленение территории – неотъемлемая и важная задача благоустройства территории. Насаждения выполняют функции защиты от пыли, частично от шума, ветровых потоков, а также служат средством изоляции различных планировочных элементов территории. Создание по всей территории многофункциональной системы зеленых насаждений является одним из мероприятий, улучшающих состояние окружающей среды.

Основными задачами озеленения являются защита дорог и их конструктивных элементов от воздействия неблагоприятных погодноклиматических факторов, защита прилегающих к дороге территорий от транспортных загрязнений, создание элементов благоустройства и архитектурно-художественного оформления дороги, а также обеспечения

зрительного ориентирования водителей. Все эти три задачи служат единой цели - созданию и поддержанию благоприятных и комфортных условий для пользователей автомобильных дорог и жителей, прилегающих к дороге территорий.

Рассматриваемой документацией по планировке территории должны решаться следующие задачи по развитию системы озеленения и охране природного комплекса проектируемой территории:

- сохранение существующего зеленого фонда;
- формирование рекреационных зон для создания благоприятного и комфортного режима проживания;
- оптимизация экологической ситуации в городе.

## **РАЗДЕЛ 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

### **3.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха**

На проектируемой территории не запланировано размещение промышленных предприятий и коммунально-складских объектов, оказывающих негативное влияние на атмосферный воздух.

Основным источником загрязнения воздуха следует считать автотранспорт.

К организационным мероприятиям относится сокращение уровня загрязнения воздуха пылью за счёт благоустройства дорог (увеличение дорог с твёрдым покрытием, разбивка газонов, регулярный полив улиц в тёплый период).

Планировочными мероприятиями, способствующими снижению выбросов от автотранспорта и предприятий – загрязнителей воздушного бассейна, считаются:

- обеспечение требуемых разрывов с соответствующим озеленением между транспортными магистралями и застройкой;
- благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты городской застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, повышения влажности воздуха, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа;
- установление санитарно-защитных разрывов от объектов транспортной инфраструктуры.

### **3.2 Мероприятия по охране почв и подземных вод**

В целях предотвращения загрязнения, сохранения качества почв и подземных вод и ликвидации очагов эпидемиологической ситуации предусматривается:

- инженерная подготовка территории, планируемой к застройке;
- реконструкция напорных коллекторов хозяйственно-бытовой канализации;
- проведение комплекса мероприятий по стабилизации и понижению уровня грунтовых вод на территории проекта планировки.

Исходя из характера загрязнения почв, предусматривается следующий

комплекс мероприятий по рекультивации и охране почв от загрязнения:

- соблюдения планово-регулярной очистки проектируемой территории от жидких и твердых отходов;
- выявление и ликвидация несанкционированных свалок, захламленных участков с последующей рекультивацией территории;
- биологическая очистка почв и воздуха за счет увеличения площади зеленых насаждений всех категорий;
- проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей;
- контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель.

### **3.3 Мероприятия по санитарной очистке территории**

Решение вопросов охраны окружающей среды требует выполнения на современном уровне комплекса мероприятий по совершенствованию схемы санитарной очистки и уборки населенных мест.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов;
- уборка территорий от мусора, снега.
- проведение планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон твёрдых бытовых отходов (ТБО) (включая уличный смет);
- обустройство контейнерных площадок;
- выявление несанкционированных свалок с последующей рекультивацией территории.

Отходы от коммунальных объектов и соцкультбыта должны размещаться в специальных контейнерах на территории этих объектов и по договору вывозиться на предприятия по переработке или полигон в зависимости от класса опасности отходов. Вывоз снега с территории производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами.

## **РАЗДЕЛ 4. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей – водопровода, газопровода, электричества. Точки подключения инженерных сетей запроектированы в соответствии с выданными техническими условиями соответствующими эксплуатирующими службами.

- ТУ ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» № 3301 от 24.11.2017.

Техническая возможность газоснабжения проектируемых индивидуальных жилых домов существует от подземного стального газопровода высокого давления  $d = 159$  мм, проложенного вдоль автодороги Санчурского тракта к д. Шоядур и п. Новый. Потребуется прокладка подземного газопровода высокого давления с переходом через автодорогу

Санчурского тракта методом наклонно-направленного бурения, установка газорегуляторного пункта для снижения давления газа до рабочего (низкого) давления и строительство распределительного подземного полиэтиленового газопровода низкого давления с отводом до каждого земельного участка жилого дома.

- ТУ ПАО «МРСК Центра и Приволжья» № МрЭ/01/917 от 30.11.2017.

Техническая возможность подключения проектируемых жилых домов к сетям электроснабжения следует осуществить от ВЛ-10/10 ПС-110/10 кВ «Медведево». Потребуется строительство ВЛ-10 кВ, ТП-10/0,4 кВ, ВЛИ-0,4 кВ.

- ТУ МУП «Водоканал» г. Йошкар-Олы» № 2697 от 04.12.2017.

Техническая возможность подключения проектируемых объектов капитального строительства к централизованной системе водоснабжения возможна от водопроводной сети  $d = 150$  мм, проходящей по ул. Мышино, у дома № 115.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод из индивидуальных жилых домов предусмотрено самотечное в выгребные ямы. Размещение выгребных ям на земельном участке должно производиться в соответствии с санитарными правилами и нормами (СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»). Выгреб следует очищать по мере его заполнения, но не реже одного раза в полгода. Стоки должны вывозиться на специально оборудованные сооружения – сливные станции.

Полоса отвода земли под трассу инженерных коммуникаций назначается, исходя из необходимости снятия и складирования земляного грунта, а также ширины минимально необходимой рабочей полосы.

В целях обеспечения сохранности сетей водопровода, газопровода, электричества при их эксплуатации, обслуживании, ремонте, а также предотвращении аварий и ликвидации их последствий устанавливаются охранные зоны. Охранная зона: водопровода – 5,0 м с каждой стороны, газопровода – 2,0 м с каждой стороны, электрических сетей – 2,0 м с каждой стороны.

## **РАЗДЕЛ 5. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Цель раздела - на основании анализа природных, природно-техногенных и техногенных процессов и явлений выявить основные источники влияния на городскую среду, которые составляют фактор риска возникновения чрезвычайных ситуаций, и дать предложения, по оптимизации ситуации с помощью планировочных средств и возможности смягчения последствий возникновения ЧС для населения и окружающей среды.

*Чрезвычайная ситуация (ЧС)* - состояние, при котором в результате возникновения источника чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории, нарушаются нормальные условия жизни и

деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей среде.

К природным и природно-техногенным процессам и явлениям в г.Йошкар-Ола, которые могут вызвать чрезвычайные ситуации, могут быть отнесены:

- опасные метеорологические явления - по данным Росгидромета каждую зиму на территории городского округа наблюдаются аномально сильные и продолжительные морозы. Учитывая предельную изношенность основных фондов ЖКХ и увеличение предельной нагрузки объектов энергетики, велика вероятность возникновения на них чрезвычайных ситуаций. Борьба с морозами с помощью планировочных средств не представляется возможным, однако реализация, предложений, отраженных в Генеральном плане города, разработанных на основании нормативных требований, позволит избежать катастрофических последствий аварий на объектах экономики и ЖКХ.

#### Мероприятия по защите населения и предупреждению ЧС

Защита населения и территорий от чрезвычайных ситуаций достигается различными путями. Одно из главных направлений является осуществление инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций.

Планировка территории выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **РАЗДЕЛ 6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ**

Для облегчения переходов через проезжую часть улицы предусмотрен пандус с уровня полосы дороги до пешеходных дорожек. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, как правило, не должен превышать 5%. При устройстве съездов с тротуара продольный уклон до 10% на протяжении не более 10 м. Поперечный уклон пути движения в пределах 1-2% (рис.1). Тротуары имеют ширину 1,5, обеспечивающую безопасное одностороннее движение инвалидов на креслах колясках. Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке принята не менее 0,05 м.

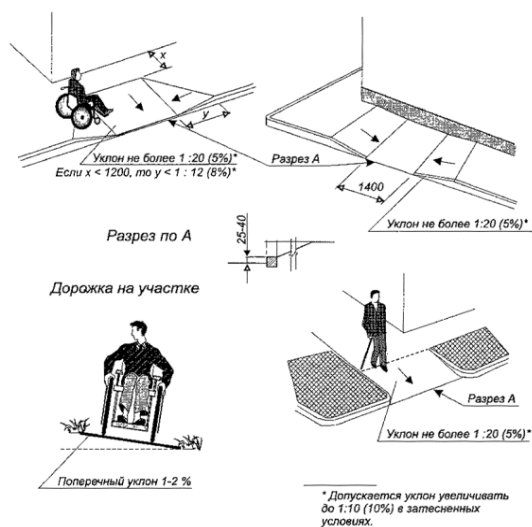


Рисунок 1 - Съезды с тротуара на проезжую часть улицы  
(СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»)

Покрытие из бетонных плит должно быть ровным, а толщина швов между плитами - не более 0,015 м.

## РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Един. изм.	Количество
1	Территория в границах проектирования	га	1,60
2	Население	чел	60
3	Плотность населения при среднем размере семьи 5 человек	чел/га	37
4	Общее количество участков (площадь 1000 м <sup>2</sup> )	шт	12
5	Территория жилой застройки	га	1,20
6	Территория для размещения объектов коммунального обслуживания (ТП, ГРП)	га	0,04
7	Территория общего пользования (улицы, проезды, дороги)	га	0,36

**II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**  
(материалы по обоснованию)

<b>№ п/п</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ШИФР</b>	<b>ЛИ СТ</b>	<b>МАСШ ТАБ</b>
1	Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре города	АРХ 32-2018- ППТ-МО.ГЧ	1	1:10000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории и границ зон с особыми условиями использования территории	АРХ 32-2018- ППТ-МО.ГЧ	2	1:1000
3	План красных линий (основной чертеж)	АРХ 32-2018- ППТ-МО.ГЧ	3	1:1000
4	Схема организации улично-дорожной сети и пешеходного движения. Схема движения транспорта	АРХ 32-2018- ППТ-МО.ГЧ	4	1:1000
5	Схема размещения инженерных сетей	АРХ 32-2018- ППТ-МО.ГЧ	5	1:1000
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	АРХ 32-2018- ППТ-МО.ГЧ	6	1:1000