



454139, г. Челябинск, ул. Туруханская 42-25  
ИНН/КПП 7449146600/744901001  
ОГРН 1227400009462  
тел. 8-963-082-75-23, 8-963-082-72-53  
e-mail: office@nvek74.ru

Регистрационный номер: №1929 от 24.03.2022г. в реестре членов саморегулируемой  
организации СРО-П-042-05112009

**Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун",  
расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского  
района Челябинской области.**

**ТОМ 2**

**Проект планировки территории**  
Материалы по обоснованию



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**НОВЫЙ ВЕК**  
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

454139, г. Челябинск, ул. Туруханская 42-25  
ИНН/КПП 7449146600/744901001  
ОГРН 1227400009462  
тел. 8-963-082-75-23, 8-963-082-72-53  
e-mail: office@nvek74.ru

Регистрационный номер: №1929 от 24.03.2022г. в реестре членов саморегулируемой организации СРО-П-042-05112009

**Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун",  
расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского  
района Челябинской области.**

**ТОМ 2  
Раздел 2**

Материалы по обоснованию

Директор

Главный инженер проекта



*[Signature]*  
Е.М. Батухтина

*[Signature]*  
Е.М. Батухтина

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории, Разбивочный чертеж красных линий, Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:2000
Раздел 2	Пояснительная записка проекта планировки территории Основная (утверждаемая часть)	
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:2000
Лист 3	Схема организации движения транспорта	1:2000
Лист 4	Сводный план инженерных сетей	1:2000
Лист 5	Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000
Лист 6	Схема вертикальной и инженерной подготовки территории	1:2000
Раздел 2	Пояснительная записка проекта планировки территории Материалы по обоснованию	

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
1. Характеристика района строительства .....	7
1.1 Природные условия и ресурсы.....	7
1.2 Рельеф.....	8
1.3 Инженерно-геологическое районирование.....	9
2. Характеристика современного использования территории .....	10
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....	12
3.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения.....	12
3.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения.....	12
3.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения.....	13
3.4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры .....	13
3.5 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения .....	13
3.6 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры .....	13
3.7 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры.....	15
3.7.1 Организация движения транспорта и пешеходов .....	15
4. Зоны с особыми условиями использования территории .....	17
5. Объекты культурного наследия .....	21
6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....	21
8. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера .....	22
8.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	24
9. Мероприятия по охране окружающей среды.....	28
10. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	29
11. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения.....	30

## ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории, разработана ООО «Проектная компания Новый Век» на основании договора №274 от 05 сентября 2022г. Договор заключается в целях реализации проекта по развитию земельных участков, входящих в состав активов ООО УК «Гамма Групп» Д.У Комбинированным ЗПИФ «Терема» на праве собственности или на праве аренды земельных участков или приобретённых в состав активов ООО УК «Гамма Групп» Д.У Комбинированным ЗПИФ «Терема».

Документация выполнена в соответствии с Постановлением Правительства РФ 02.04.2022 №575.

**Заказчик:** ООО «АРК Групп»

Цели и задачи разработки проектов:

- Выделить элементы планировочной структуры;
- Установить границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Подготовить предложения по установлению красных линии.
- Определить характеристики и очередность планируемого развития территории;
- Определить предельные (максимальные) параметры существующих земельных участков.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации»

Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

– Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

– Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

— СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2);

– СП 34.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее ПЗЗ).

- Местные нормативы градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее МНГП).

Проект планировки выполнен в системе координат МСК-74.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

# 1. Характеристика района строительства

## 1.1 Природные условия и ресурсы

Климат умеренный, по общим характеристикам относится к умеренному континентальному (переходный от умеренно-континентального к резко континентальному). Отличается значительными колебаниями сезонных месячных и суточных температур, холодной продолжительной зимой и коротким жарким летом. Зимой континентальный воздух сильно охлаждается под снегом. П.Западный находится в лесостепной зоне Челябинской области.

Самым холодным месяцем является январь, в суровые зимы абсолютный минимум температуры воздуха составляет минус 40 градусов. Средняя температура января минус 16,4 градуса. Средняя температура самого теплого летнего месяца (июль) плюс 18,1 градуса. Абсолютная амплитуда температуры воздуха (разница между абсолютным максимумом летом и абсолютным минимумом зимой) достигает 87 градусов.

Устойчивый снежный покров в среднем образуется в середине ноября. Максимальная высота снежного покрова 55см.

В среднем за год выпадает 521 мм осадков, из них в теплый период 332мм, а в холодный -104мм.

Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 72%. Среднегодовая температура наружного воздуха 1,5 градуса.

В целом за год преобладают юго-западные и западные по направлению ветры. Летние месяцы характеризуются меньшей устойчивостью направлений, в основном преобладают ветры северные, северо-западные и западные, зимой-южные и юго-западные.

Нормальный скоростной напор ветра на высоте 10м – 40кг/см<sup>2</sup>.

Продолжительность солнечного сияния – 2039час/г. Суммарная солнечная радиация – 97-100ккал/см<sup>2</sup>.

В целом климатические условия благоприятны как для проживания людей, так и для строительства дорог и искусственных сооружений.

По строительной климатологии город Челябинск относится к климатическому подрайону II В.

Проектирование застройки выполняется на следующие климатические характеристики:

- расчетная температура наружного воздуха – 34<sup>0</sup>С;
- нормативное значение веса снегового покрова 1 КПА / 100 кг/м<sup>2</sup>.

## 1.2 Рельеф

Рельеф участка в целом спокойный, с выраженным уклоном на юг. Абсолютные отметки колеблются от 273,00 до 257,00. Система высот- Балтийская, система координат – городская.

В геоморфологическом отношении проектируемая территория представляет собой пенепленизированную холмисто-увалистую равнину. Разделяющие холмы и увалы пространства имеют характер пологих ложбин, которые местами заболочены. Наиболее возвышенные участки сложены габбро, гранитами, а мелкосопочный рельеф приурочен к вулканогенно-осадочным породам.

Подземные воды приурочены практически ко всем стратиграфо-литологическим комплексам пород осадочного, метаморфического и вулканогенного генезиса, начиная от палеозоя, кончая четвертичными отложениями.

Глубина залегания изменяется от 0,3 до 3,3 м. Воды безнапорные. Питание их происходит за счет атмосферных осадков.

По химическому составу воды, в основном, гидрокарбонатные со смешанным составом катионов.

Подземная вода, используемая в настоящее время в питьевых целях в населенных пунктах западных территорий г. Челябинска, Сосновского муниципального района и, в частности, Кременкульского сельского поселения, характеризуется повышенном содержании радионуклидов. По данным лабораторных исследований, выполненных аккредитованными лабораториями радиационного контроля Челябинского отделения филиала «Уральский территориальный округ» ФГУП «РосРАО» и ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Челябинской области», средние значения показателей в пробах питьевой воды превышают санитарный регламент: по суммарной альфа-активности в 85 раз, по содержанию радона-222 в 12-13 раз. Кроме того, в отдельных частных скважинах зафиксированы превышения по содержанию полония-210 тория-230, радия-228, урана-238. В связи с высокой природной радиоактивностью питьевой воды в 2002 г. постановлением Главного государственного санитарного врача Челябинской области было запрещено использование подземных источников для питьевого водоснабжения.

Результаты радиологических исследований подземной воды приведены в табл. 1



Таблица 1

Результаты радиологических исследований питьевой воды из подземных скважин, расположенных на территории Сосновского муниципального района и западных территорий г. Челябинска (2008-2012 гг.)

Населенный пункт	Количество проб	Суммарная альфа-активность, Бк/л		Суммарная бета-активность, Бк/л		Радон-222, Бк/л		Радий-228, Бк/л	
		Среднее значение	Максимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
п. Кременкуль (Новый Кременкуль)	22	7,2 (21)	96,09	0,87 (20)	26,4	668	5003	0,1(5)	0,21
д. Малиновка	21	0,99(20)	1,76	0,3(20)	0,99	374(20)	626	0,08(4)	0,13
п. Западный	18	0,58	1,55	0,24	0,53	169	368	0,043 (3)	0,06
п. Западный-2	7	0,35 (6)	0,68	0,27 (6)	0,39	112	196	-	-
п. Западные Холмы	7	0,54	0,54	0,24	0,24	252	252	0,05	0,05
п.Сосновка	1	2,36	2,36	0,63	0,63	202	202	0,07	0,07
СНТ Заречный	2	0,575	0,58	0,72	0,76	147	206	-	-
Станция 18	1	0,52	0,52	0,25	0,25	8	8	-	-
п. Ольгино	1	0,52	0,52	0,13	0,13	8	8	-	-
с.Тимофеевка	1	0,14	0,14	0,34	0,34	10	10	-	-
СНТ Урал	1	0,41	0,41	0,27	0,27	501	501	-	-
д. Ужевка	2	1,21	1,41	0,29	0,32	514	560	0,055	0,06
уч.Газовик	1	1,02	1,02	0,36	0,36	264	264	0,09	0,09
д. Альмеева	2	0,197	0,203	0,1	0,13	6(1)	6	-	-
Харлуши	2	0,172	0,217	0,1	0,1	-	-	-	-
Северный	1	0,12	0,12	0,14	0,14	630	630	-	-

Подземные воды не могут полностью удовлетворить поселок водой хозяйственного назначения, в связи с чем в дальнейшем водообеспечение планируется за счет вод поверхностных источников.

Рельеф участка проектирования спокойный, участок не имеет выраженного уклона.

### 1.3 Инженерно-геологическое районирование.

В инженерно-геологическом отношении территория изучена слабо.

Инженерно-геологические условия рассматриваемой территории определяются геоморфологическими особенностями, литологическим составом пород, слагающих территорию, гидрогеологическими условиями и физико-геологическими процессами.

Территория поселка расположена на предгорной равнине восточного склона Урала, представляющей собой пенеplanationированную холмисто-увалистую равнину.

В геологическом строении принимают участие осадочные метаморфические и интрузивные породы палеозоя, перекрытые с поверхности четвертичными элювиально-делювиальными осадками мощностью, редко превышающей 10 метров.

Элювиальные дресвяные суглинки способны в значительной степени снижать свои прочностные свойства под влиянием агентов физического выветривания и являются сильноразмокаемыми и размываемыми, в силу чего в бортах незакрепленных откосов подвержены оплыванию и обрушению.

Грунтовые воды залегают на глубине более 4,0 м от поверхности земли, однако в понижениях рельефа на отдельных участках отмечается высокое стояние уровня грунтовых вод (менее 2,0 м).

По показателю рН грунтовые воды обладают слабой степенью агрессивности к бетону марки W4 по проницаемости и средней степенью агрессивности по отношению к металлическим конструкциям.

Основанием фундаментов сооружений будут служить элювиально-делювиальные суглинки, супеси, щебень, дресва и различные коренные породы – граниты, гранодиориты, известняки и др.

Указанные выше грунты основания обладают высокой несущей способностью, вполне достаточной для любого вида гражданского строительства.

В целом территория благоприятна для градостроительного освоения.

## **2. Характеристика современного использования территории**

Территория проектирования располагается в Кременкульском сельском поселении Сосновского муниципального района Челябинской области. Площадь проектирования составляет 45,36 га.

На момент проектирования территория свободна от застройки. Транспортная инфраструктура представлена в виде капитального асфальтового покрытия с южной стороны проектируемой территории (автодорога Челябинск-Харлуши), а также дорога, ведущая к жилому комплексу "Город L-Town".

Инженерная инфраструктура представлена в виде сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и сетей связи.

## Ведомость существующих земельных участков

Номер участка на плане	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
74:19:1104001:1776	для сельскохозяйственного использования	11 297
74:19:1104001:1775	для сельскохозяйственного использования	8 169
74:19:1104001:1774	для сельскохозяйственного использования	1 814
74:19:1104001:1763	для сельскохозяйственного использования	10 457
74:19:1104001:1764	для сельскохозяйственного использования	10 137
74:19:1104001:1762	для сельскохозяйственного использования	1 457
74:19:1104001:1765	для сельскохозяйственного использования	15 575
74:19:1104001:1771	для сельскохозяйственного использования	22 331
74:19:1104001:1772	для сельскохозяйственного использования	1 088
74:19:1104001:1742	для сельскохозяйственного использования	62 824
74:19:1104001:1791	для сельскохозяйственного использования	595
74:19:1104001:1745	для сельскохозяйственного использования	1 543
74:19:1104001:1792	для сельскохозяйственного использования	14 054
74:19:1104001:1622	для сельскохозяйственного использования	95
74:19:1104001:1743	для сельскохозяйственного использования	9 730
74:19:1104001:1746	для сельскохозяйственного использования	10 232
74:19:1104001:1747	для сельскохозяйственного использования	10 177
74:19:1104001:1748	для сельскохозяйственного использования	10 130
74:19:1104001:1740:ЗУ1	для сельскохозяйственного использования	10 777
74:19:1104001:1740:ЗУ2	для сельскохозяйственного использования	10 778
74:19:1104001:1739:ЗУ1	для сельскохозяйственного использования	10 463
74:19:1104001:1739:ЗУ2	для сельскохозяйственного использования	20 926
74:19:1104001:1749	для сельскохозяйственного использования	4 473
74:19:1104001:1750	для сельскохозяйственного использования	10 437
74:19:1104001:1619	для сельскохозяйственного использования	56
74:19:1104001:1620	для сельскохозяйственного использования	56
74:19:1104001:1623:ЗУ1	для сельскохозяйственного использования	10 033
74:19:1104001:1623:ЗУ2	для сельскохозяйственного использования	10 031
74:19:1104001:1623:ЗУ3	для сельскохозяйственного использования	10 031
74:19:1104001:1751	код 4.1 - деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); код 6.3 - легкая промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности:	10 406

Номер участка на плане	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
	код 6.12 - научно-производственная деятельность: размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
74:19:1104001:1741	для сельскохозяйственного использования	21 241
74:19:1104001:1621	для сельскохозяйственного использования	56
74:19:1104001:1752	для сельскохозяйственного использования	4 975
74:19:1104001:1733	для сельскохозяйственного использования	4 704
74:19:1104001:1734	для сельскохозяйственного использования	9 289
74:19:1104001:1735	для сельскохозяйственного использования	5 249
74:19:1104001:1736	для сельскохозяйственного использования	5 356
74:19:1104001:1737	для сельскохозяйственного использования	5 445
74:19:1104001:1770	для сельскохозяйственного использования	269

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

Зона капитального строительства не учитывает наличия на участках инженерных коммуникаций. При дальнейшем проектировании существующие инженерные коммуникации могут быть перенесены, а место капитального строительства может быть уменьшено согласно листу. 5.

### **3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

#### **3.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения**

В границах проекта планировки не предусмотрено размещение объектов жилого назначения.

#### **3.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения**

Границы зон планируемого размещения объектов общественно-делового (включающего в себя многофункциональные нежилые здания коммерческого, общественного или производственного назначения) определяется исходя из материалов генерального плана и правил застройки и землепользования.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии, обозначающие границы квартала, и территорией общего пользования. Так как территория свободна от застройки, размещение определено зон планируемого

размещения объектов основано на сведениях о границах земельных участков, согласно Единому Государственному реестру недвижимости, а также на основании ПЗЗ.

### **3.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения**

Границы зон планируемого размещения объектов общественно-делового (включающего в себя многофункциональные нежилые здания коммерческого, общественного или производственного назначения) определяется исходя из материалов генерального плана и правил застройки и землепользования.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии, обозначающие границы квартала, и территорией общего пользования. Так как территория свободна от застройки, размещение объектов основано на сведениях о границах земельных участков, согласно Единому Государственному реестру недвижимости, а также на основании ПЗЗ.

### **3.4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

### **3.5 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

### **3.6 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры**

При определении границ зон планируемого размещения сетей инженерного обеспечения учитывались следующие факторы:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы планировочных элементов;
- 3) обеспечение возможности размещения оборудования, необходимого для строительства сетей и их дальнейшего обслуживания;
- 4) возможность подключения и предварительные технические условия на подключение к сетям;

5) обеспечение возможности проезда строительной техники.

Проектом планировки планируется строительство следующих инженерных сетей:

- Кабель электроосвещения ЭН 0,4кв;
- Кабель электроснабжения ЭС 10кв;
- Кабель электроснабжения ЭС 0,4кв;
- Кабель оптический;
- Сети водоснабжения;
- Канализация бытовая;
- Канализация ливневая;
- Сети газопровода;
- ТП;
- ГРПШ;
- Локальные очистные сооружения.
- 

### **Водоснабжение и водоотведение**

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования предусматривается развитие централизованной системы водоснабжения.

Коридоры сетей располагаются вдоль проектируемых улиц.

Нормы хозяйственно-питьевого водоснабжения приняты в зависимости от степени благоустройства жилой застройки в соответствии с табл. 1 СП 31.13330.2012. Водоснабжение равно водоотведению.

Водоотведение предусмотрено:

- врезка - граница проектирования с сетями канализации, выполняемыми по отдельному проекту.

Водоотведение выполнено в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012.

Колодцы монтировать по типовому проектному решению 902-09-22.84. Проектируемая сеть канализации выполнена из труб полимерных DN/OD Ø200 "КОРСИС " SN8 по ГОСТ 54475-2011.

При прокладке и монтаже пластмассовых труб необходимо выполнять требования СП 40-102-2000 и серии 4.900-9.

При производстве земляных работ, монтаже трубопроводов, устройстве обратной засыпки необходимо выполнять требования СНиП 3.02.01-87, СНиП 12-04-2002, СНиП 3.05.04-85\*.

Более подробная система водоснабжения и водоотведения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

### **Электроснабжение**

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования предусматривается развитие централизованной системы временного электроснабжения.

Проектом планировки предусмотрен демонтаж сети электроснабжения (см. Сводный план инженерных сетей).

Проектом предусмотрено размещение сетей электроосвещения ЭН 0,4кв, сетей электроснабжения ЭС 10кв, сетей электроснабжения ЭС 0,4кв.

Проектом предусмотрено размещение трех трансформаторных подстанций. ТП/РП 10кВ расположены на участках 74:19:1104001:1622 - мощностью 1 МВт; ТП/РП 10кВ расположены на участках 74:19:1104001:1745 - мощностью 3 МВт; ТП/РП 10кВ расположены на участках 74:19:1104001:1791 - мощностью 3 МВт.

Более подробная система электроснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

### Газоснабжение

Проектом планировки предлагается размещение сетей газоснабжения. Коридоры сетей располагаются вдоль проектируемых улиц.

Проектом планировки предлагается размещение газового распределительного шкафа на участке 74:19:1104001:1746 - мощностью 600 куб м/час.

Более подробная система газоснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

### Связь

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования предусматривается размещение сетей связи.

Более подробная система обеспечения связи разрабатывается на дальнейших стадиях проектирования.

## **3.7 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры**

### **3.7.1 Организация движения транспорта и пешеходов**

Проектные предложения по транспортному обслуживанию рассматриваемой территории разрабатываются с целью упорядочения и обеспечения безопасного движения транспорта и пешеходов в районе строительства новых объектов, с целью их транспортного обслуживания и определения мест размещения автомобильных стоянок.

Въезды и выезды на проектируемую территорию осуществляются с автодороги Челябинск-Харлуши.

Транспортная связь внутри микрорайона ко всем жилым домам предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия и с устройством автостоянок.

Параметры проектируемых улиц приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Улицы местного значения:

- ширина в красных линиях: от 12 до 31 м;
- расчетная скорость движения: 40 км/ч – 60 км/ч ;
- ширина полосы движения: от 3 до 5,5;
- число полос движения: 1-3;
- радиус закругления проезжей части: - 6 м;
- ширина пешеходной части тротуара: 1,5 - 2м.
- ширина велодорожки: 2м;

Предполагаемые стоянки машин планируются в границах существующих земельных участков.

Пешеходное движение запроектировано по тротуарам. Основные пешеходные потоки ориентированы в направлении движения к объектам массового посещения, остановкам общественного транспорта.

Радиус пешеходной доступности остановок общественного транспорта составляет 500 м. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на автодороге Челябинск-Харлуши (ост. Рифей). Все пересечения и примыкания на территории проектируемого участка решены в одном уровне.

Для организации удобного безопасного движения транспорта и пешеходов по улицам предусмотрено:

- установка транспортных и пешеходных светофоров;
- устройство пешеходных переходов, обозначенных разметкой и оборудованных знаками;
- установка пешеходных ограждений;
- разметка проезжей части;
- установка необходимых дорожных знаков и указателей.

Проектом предусмотрен ряд планировочных решений по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения:

- пешеходные дорожки и тротуары имеют ширину не менее 1,5 м;
- пешеходные дорожки, тротуары и пандусы, которыми пользуются инвалиды на креслах-колясках, предусматриваются с твердым покрытием, не скользящие при намокании;
- в местах перехода через улицу высота бортовых камней предусматривается не превышающей 0,04 м;



- для людей с полной потерей зрения предусматривается предупреждающая информация о приближении препятствия (лестницы, пешеходным переходом и пр.) изменением качества поверхностного слоя дорожек и тротуаров, рельефными полосами, защитными ограждениями и соответствующими звуковыми сигналами.

Для обеспечения доступности маломобильных граждан в здания и сооружения в проекте застройки предусмотрены:

- тротуарные пандусы в местах примыкания тротуаров к проездам;
- крылечные пандусы во входных группах в жилые и общественные здания.

#### **4. Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зонами с особыми условиями использования в границах проекта планировки территории являются:

- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- охранный зона трансформаторных подстанций;
- охранный зона водопровода;
- охранный зона хозяйственно-бытовой канализации;
- охранный зона ливневой канализации;
- охранный зона кабеля связи;
- охранный зона газораспределительных сетей;
- охранный зона газораспределительного шкафа;
- охранный зона локальных отсчетных сооружений;
- пожарный разрыв от зданий до лесных насаждений.

Таблица № 3

Зоны с особыми условиями использования в границах проекта планировки территории

Наименование зоны	Размеры зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования
1	2	3

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	до 1 кВ - 2 метра в каждую сторону 1-20 кВ - 10 метров в каждую сторону	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
Охранная зона водопровода	5 метров в каждую сторону	СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
Охранная зона хозяйственно-бытовой канализации	3 метра в каждую сторону	
Охранная зона ливневой канализации	3 метра в каждую сторону	
Охранная зона локальных очистных сооружений	15 метров	СНиП 2.04.03-85 Канализация. наружные сети и сооружения
Охранная зона кабеля связи	2 метров в каждую сторону	Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"
Охранная зона газораспределительных сетей	2 метров в каждую сторону	Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 гожа №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
Охранная зона газораспределительного шкафа	10 метров	
Пожарный разрыв от зданий до лесных насаждений.	30 метров	СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты Ограничение распространения пожара на объектах защиты Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

### *Режим охранной зоны сетей электроснабжения*

В охранных зонах 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, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить

любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- взрывные работы;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

– размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов;

– складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

#### *Режим охранной зоны водопровода и канализации*

– в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

#### *Режим охранной зоны кабеля связи*

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, складировать материалы, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии, строить каналы (арыки), устраивать ограждения и другие препятствия;

д) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффузии;

е) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффузии, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радификации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радификации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радификации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радификации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

### *Режим территории санитарно-защитной зоны*

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки.

## **5. Объекты культурного наследия**

В границах проекта планировки территории объекты культурного и археологического наследия отсутствуют.

## **6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Проект организации рельефа разработан в соответствии с действующими нормами и с максимальным использованием рельефа участка.

Основными задачами вертикальной планировки и инженерной подготовки территории являются:

- организация стока поверхностных вод с проезжей части и прилегающей территории;
- обеспечение допустимых уклонов улиц, перекрестков, тротуаров для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;
- созданий благоприятных условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей;
- создание благоприятных условий для произрастания растительности.

Мероприятия по инженерной подготовке территории разработаны в объеме, необходимом для обоснования архитектурно-планировочных решений, и подлежат дальнейшей разработке на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка территории выполнена на топографической съёмке масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 метра. Абсолютные отметки рельефа в границах проектирования колеблются от 263,64 до 255,90. Вертикальная планировка предусматривает высотное решение проездов с определением проектных отметок по оси проезжей части.

Вертикальная планировка сети дорог решена в пределах нормативных уклонов (от 4 до 12‰).

## **6.1 Организация поверхностного стока**

Водоотвод с улиц и дорог решен поверхностным стоком по лоткам проезжей части с выпуском на проезжую часть прилегающих улиц. Максимальные уклоны, предусмотренные схемой вертикальной планировки по уличной сети, не превышают 12‰.

Проектом предусмотрена ливневая канализация в месте сбора воды. Так же проектом предусмотрены локальные очистные сооружения.

## **8. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

### **Чрезвычайные ситуации природного характера.**

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера – это предпринимаемые заблаговременно меры по уменьшению риска ЧС и смягчению их негативных последствий, по прогнозу времени и места возникновения опасных природных и техногенных явлений, выполняемых, как правило, на основе прогноза их частоты (или вероятности событий за заданный интервал времени) на определенной территории.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций:

- мониторинг окружающей природной среды, потенциально опасных объектов, диагностике состояния зданий и сооружений с точки зрения их устойчивости к воздействию поражающими факторами опасных природных и техногенных явлений;
- систематическое наблюдение за состоянием объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и за работой сооружений инженерной защиты;
- периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий на объектах жизнеобеспечения;
- осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач;
- контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;
- усовершенствование транспортных магистралей (уплотнение улично-дорожной сети, создание дублирующих магистралей, увеличение количества въездов-выездов на планируемую территорию, обеспечение безопасности движения путем устройства объектов транспортной инфраструктуры);
- резервирование источников водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения территории, создание резерва материальных ресурсов для ремонта;
- инженерная подготовка территории строительства.

### **Чрезвычайные ситуации техногенного характера.**

Для разработки системы защиты территории от ЧС техногенного и природного характера необходим комплексный подход, а также учет прогноза изменения окружающей среды. Проектные решения должны охватывать всю территорию и включать все необходимые виды защитных мероприятий, независимо от формы собственности и принадлежности защищаемых территорий и объектов.

Основные направления в области предупреждения чрезвычайных ситуаций:

- Создание и развитие научно-методических основ управления природными и техногенными рисками чрезвычайных ситуаций.
- Развитие на федеральном и региональном уровнях экономических механизмов регулирования деятельности по снижению рисков и смягчению последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера и развитие системы информационного обеспечения управления риском чрезвычайных ситуаций на базе новых информационных технологий.
- Совершенствование материально - технического обеспечения для снижения риска и смягчения последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера, а также повышение эффективности мероприятий при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного

характера за счет разработки и применения инженерно - технических средств, созданных на основе современных технологий.

- Стимулирование создания энергосберегающих и экологически безопасных технологий, исключающих возможность возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера и минимизирующих их влияние на окружающую среду.

- Развитие и совершенствование систем мониторинга.

- Система мониторинга должна постоянно совершенствоваться, необходимо внедрение современных технологий, использование результатов научных исследований и разработок.

- Работа законодательной и исполнительной власти должна быть направлена на регулирование деятельности людей в рамках программы обеспечения безопасности.

- Все защитные мероприятия должны предотвращать, устранять или снижать до допустимого уровня отрицательное воздействие на защищаемые территории, здания и сооружения действующих и связанных с ними возможных опасных процессов.

Очень важно поддержание технического состояния и модернизация трубопроводов и инженерных сетей для обеспечения устойчивости к ЧС. Большое значение имеет охрана почв, восстановление почвенного плодородия, охрана лесного фонда, восстановление лесов. Необходимо сочетание защитных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды. Строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях. Работы по освоению вновь застраиваемых и реконструируемых территорий следует начинать только после выполнения первоочередных мероприятий по их защите от опасных процессов.

Важны систематические наблюдения за состоянием защищаемых территорий и объектов и за работой сооружений инженерной защиты в период строительства и эксплуатации.

Для своевременного выявления причин, способствующих возникновению природных, техногенных и биолого-социальных чрезвычайных ситуаций необходимо ведение централизованного мониторинга и прогнозирования чрезвычайных ситуаций. Своевременно должны выдаваться рекомендации для принятия мер по предупреждению и локализации чрезвычайных ситуаций и смягчению их социально-экономических последствий.

## **8.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**



Общие правовые, экономические и социальные основы обеспечения пожарной безопасности в Российской Федерации определяет Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности». Подлежит применению Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме», а также иные нормативные правовые акты. Обеспечение пожарной безопасности достигается путем применения системы пожарной безопасности, под которой понимается совокупность сил и средств, а также мер правового, организационного, экономического, социального и научно-технического характера, направленных на борьбу с пожарами. Основными элементами системы обеспечения пожарной безопасности являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, граждане, принимающие участие в обеспечении пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации. Основные функции системы обеспечения пожарной безопасности следующие: - нормативное правовое регулирование и осуществление государственных мер в области пожарной безопасности; - создание пожарной охраны и организация её деятельности; - разработка и осуществление мер пожарной безопасности; - реализация прав, обязанностей и ответственности в области пожарной безопасности; Материалы по обоснованию проекта планировки территории 19 - проведение противопожарной пропаганды и обучение населения мерам пожарной безопасности; - содействие деятельности добровольных пожарных и объединений пожарной охраны, привлечение населения к обеспечению пожарной безопасности; - научно-техническое обеспечение пожарной безопасности; - информационное обеспечение в области пожарной безопасности; - осуществление государственного пожарного надзора и других контрольных функций по обеспечению пожарной безопасности; - производство пожарно-технической продукции; - выполнение работ и оказание услуг в области пожарной безопасности; - лицензирование деятельности (работ, услуг) в области пожарной безопасности и подтверждения соответствия продукции и услуг в области пожарной безопасности; - тушение пожаров и проведение аварийно-спасательных работ; - учет пожаров и их последствий; - установление особого противопожарного режима. Общие требования для предотвращения пожара можно свести к следующему: пожар невозможен ни при каких-либо обстоятельствах, если исключается контакт источника зажигания с горючим материалом. Если потенциальный источник зажигания и горючую среду невозможно полностью исключить из технологического процесса, то данное оборудование или помещение, в котором оно размещено, должно быть надежно защищено автоматическими средствами - аварийное отключение оборудования или сигнализация. Соответственно методы противодействия пожару делятся на уменьшающие вероятность возникновения пожара (профилактические) и на защиту и спасение людей от огня. Мероприятия, уменьшающие вероятность возникновения пожара. - своевременная очистка территория в пределах противопожарных разрывов от горючих отходов,

мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.; - содержание дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, исправными и свободными для проезда пожарной техники; - ликвидации незаконных парковок автотранспорта в противопожарных разрывах зданий, сооружений; - незамедлительное оповещение подразделения пожарной охраны о закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин; на период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоисточникам; - расположение временных строений на расстоянии не менее 15 м от других зданий и сооружений (кроме случаев, когда по другим нормам требуется больший противопожарный разрыв) или у противопожарных стен; - обустройство пожарных резервуаров местного значения, искусственных водоёмов для целей пожаротушения (с обустройством подъездных путей и площадок для установки пожарных автомобилей, обеспечивающих возможность забора воды в любое время года) и поддержание их в постоянной готовности; - организаций проверки территории и объектов жилищной сферы, в том числе, ведомственного и частного жилищного фонда. Предотвращение распространения пожара достигается мероприятиями, ограничивающими площадь, интенсивность и продолжительность горения. К ним относятся: - конструктивные и объемно-планировочные решения, препятствующие распространению опасных факторов пожара по помещению, между помещениями, между группами помещений различной функциональной пожарной опасности, между этажами и секциями, между пожарными отсеками, а также между зданиями; Материалы по обоснованию проекта планировки территории - ограничение пожарной опасности строительных материалов, используемых в поверхностных слоях конструкций здания, в том числе кровель, отделок и облицовок фасадов, помещений и путей эвакуации; - снижение технологической взрыво-пожарной и пожарной опасности помещений и зданий; - наличие первичных, в том числе автоматических и привозных, средств пожаротушения, сигнализации и оповещение о пожаре. К профилактическим действиям, уменьшающим вероятность возникновения пожара, также относятся: - изоляция розеток, расположенных в санузлах и на внешних стенах, от влаги и изоляция электропроводки во избежание возникновения короткого замыкания, способного привести к пожару; - установка устройств защитного отключения и автоматических предохранителей; - теплоизоляция газовых и электрических плит от деревянной мебели; - использование пепельниц, зажигание свечей в подсвечниках; - изучение сотрудниками предприятий пожарно-технического минимума. Защитные действия делятся на защиту человека от высокой температуры (используется термоизолирующая одежда БОП (боевая одежда пожарного)) и от зачастую более опасных отравляющих веществ, выделяемых при пожаре в воздух

(используются изолирующие противогазы и аппараты на сжатом воздухе, фильтрующие воздух капюшоны по типу противогазов). Активная борьба с пожаром (тушение пожара) производится огнетушителями различного наполнения, песком и другими негорючими материалами, мешающими огню распространяться и гореть. Для защиты ценных вещей и документов от огня применяются негорючие сейфы. При принятии архитектурно-планировочных решений, с целью дальнейшего развития территории, соблюдены следующие условия пожарной безопасности: - обеспечены нормативные противопожарные расстояния между зданиями; - обеспечены подъезды к каждому зданию и сооружению пожарной техники и возможность проезда со всех сторон шириной не менее 6 м; - предусмотрены подъездные площадки с твердым покрытием для разворота пожарных машин у каждого пожарного гидранта; - на территории запроектирована система водоснабжения, оборудованная пожарными гидрантами для целей пожаротушения. Для тушения пожара привлекаются техника и работники пожарной части, расположенной на расстоянии не более 3 км. Для объектов обслуживания необходима разработка организационных мероприятий, включающих составление схемы путей эвакуации населения, назначения специалиста, ответственного за пожарную безопасность, регулярные осмотры сооружений на предмет соблюдения правил пожарной безопасности.

Планировочные решения приняты с учетом противопожарных требований, указанных в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89\*), а также в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

На обеспечение пожарной безопасности направлены планировочные, конструктивные и инженерные решения проекта.

Планировочные мероприятия включают в себя:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями;
- застройка I-II степени огнестойкости, минимальные принятые разрывы – 10 м;
- обеспечение подъезда к каждому зданию и сооружению и возможность объезда со всех сторон;
- устройство проездов и тротуаров шириной и конструкцией покрытия, допускающих проезд пожарной техники;
- устройство озелененных участков, пешеходных путей и проездов, являющихся противопожарными разрывами;
- запрещение размещения на проектируемой территории объектов повышенной пожарной опасности.

Конструктивные решения включают в себя: применение сооружений I-II степени огнестойкости. Проектная документация на строительство зданий и сооружений по индивидуальным проектам подлежит экспертизе по обеспечению пожарной безопасности при эксплуатации.

Для объектов со значительным количеством работающих и посетителей необходима разработка организационных мероприятий, включающих составление схемы путей эвакуации населения, назначения специалиста, ответственного за пожарную безопасность, регулярные осмотры сооружений на предмет соблюдения правил пожарной безопасности.

К инженерным решениям отнесено обеспечение техники пожаротушения водой, для чего водопроводные сети по проектируемой территории должны быть закольцованы и оборудованы пожарными гидрантами, в помещениях общественного назначения должны быть предусмотрены системы автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации.

## **9. Мероприятия по охране окружающей среды**

В соответствии со статьями 32-37 Федерального закона Российской Федерации от 10 января 2002г №7 – ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями от 22 августа, 29 декабря 2004г., 9 мая, 31 декабря 2005г., 18 декабря 2006г., 5 февраля, 26 июня 2007г., 24 июня, 14,23 июля, 30 декабря 2008г., 14 марта, 27 декабря 2009г), оценка воздействия на окружающую среду проводится в отношении планируемой хозяйственной или иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду, независимо от организационно – правовых форм собственности субъектов хозяйственной или иной деятельности.

Охраной окружающей среды называется комплекс мер, направленных на предупреждение отрицательного влияния человеческой деятельности на природу, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

Мероприятия, касающиеся охраны воздуха, – это следующие работы:

- техосмотр автотранспорта и организация движения машин по территории без простоев и работы двигателей на холостом ходу;
- инструктаж по экобезопасности;
- благоустройство, озеленение и санитарная очистка территории;

Мероприятия, касающиеся охраны земли, – это следующие работы:

- ликвидация ненужных и устаревших объектов, занимающих полезную площадь;
- защита участка от подтоплений, проливов опасных жидкостей и загрязнений отходами;

- увеличение площади зеленых насаждений, снятие почвенного слоя при строительстве зданий и сооружений и использование его для рекультивации нарушенных земель;
- уборка территории.

Мероприятия по обращению с отходами – это следующие работы:

- заключение договора на вывоз отходов и его пролонгация;
- организация площадок раздельного сбора и хранения мусора;
- программа рециклинга (перевод отходов в товарные категории).

Организационные мероприятия – это внесение платы за опасное воздействие, предоставление отчетности в надзорные ведомства и органы статистики, исполнение предписаний, выданных в процессе проверок.

Основным источником шума на проектируемой территории является автомобильное движение на прилегающих улицах.

Снижению уровня шума на территории застройки способствуют удаленность от проезжей части и зеленые насаждения. В жилых помещениях, дополнительно к названным элементам, снижению уровню шума способствуют ограждающие конструкции зданий.

## **10. Обоснование очередности планируемого развития территории**

Развитие территории планируется в 2 очереди:

1. Строительство инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Строительство предполагаемых многофункциональных нежилых зданий коммерческого, общественного или производственного назначения.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры микрорайона предусмотрено в 3 этапа.

I этап - выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения рассматриваемой территории.

II этап - строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

III этап - ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Проектом планировки территории предусматривается строительство улично-дорожной сети. Строительство производится в 10 этапов:

- подготовительные работы. Этап включает в себя расчистку дорожной полосы, удаление крупных камней и строительного мусора;
- сооружение земляного полотна;
- подготовка основания земляного полотна;

- разработка выемок и возведение насыпей;
- отделочные и укрепительные работы;
- устройство дополнительных слоев оснований и прослоек;
- укладка асфальтобетонных смесей;
- устройство поверхностной обработки покрытий;
- приемка выполненных работ.

## **11. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения**

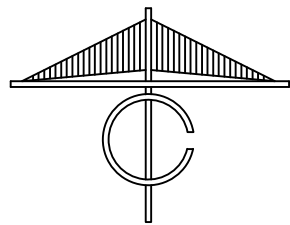
С учетом требований СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" на проектируемой территории должно быть обеспечено беспрепятственное передвижение инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения, как пешком, так и с помощью транспортных средств.

Особое внимание уделяется формированию пешеходных связей, с учетом специфики передвижения инвалидов различных категорий. При этом должны быть предусмотрены соответствующие планировочные, конструктивные и технические меры:

- ширина основных дорожек и тротуаров принята 2,0 - 6,0 м;
- продольные уклоны путей движения, предназначенные для пользования инвалидами на креслах-колясках и престарелых, не превышают 5%, поперечные – 2%;
- дорожки и тротуары, которыми пользуются инвалиды на креслах-колясках, должны иметь твердое покрытие, которое при намокании не становится скользким;
- в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью улиц и дорог высота бортового камня принята в пределах 2,5-4 см, съезды с тротуаров имеют уклон, не превышающий 1:10;
- устройство пандусов подъема для доступа на объекты обслуживания.

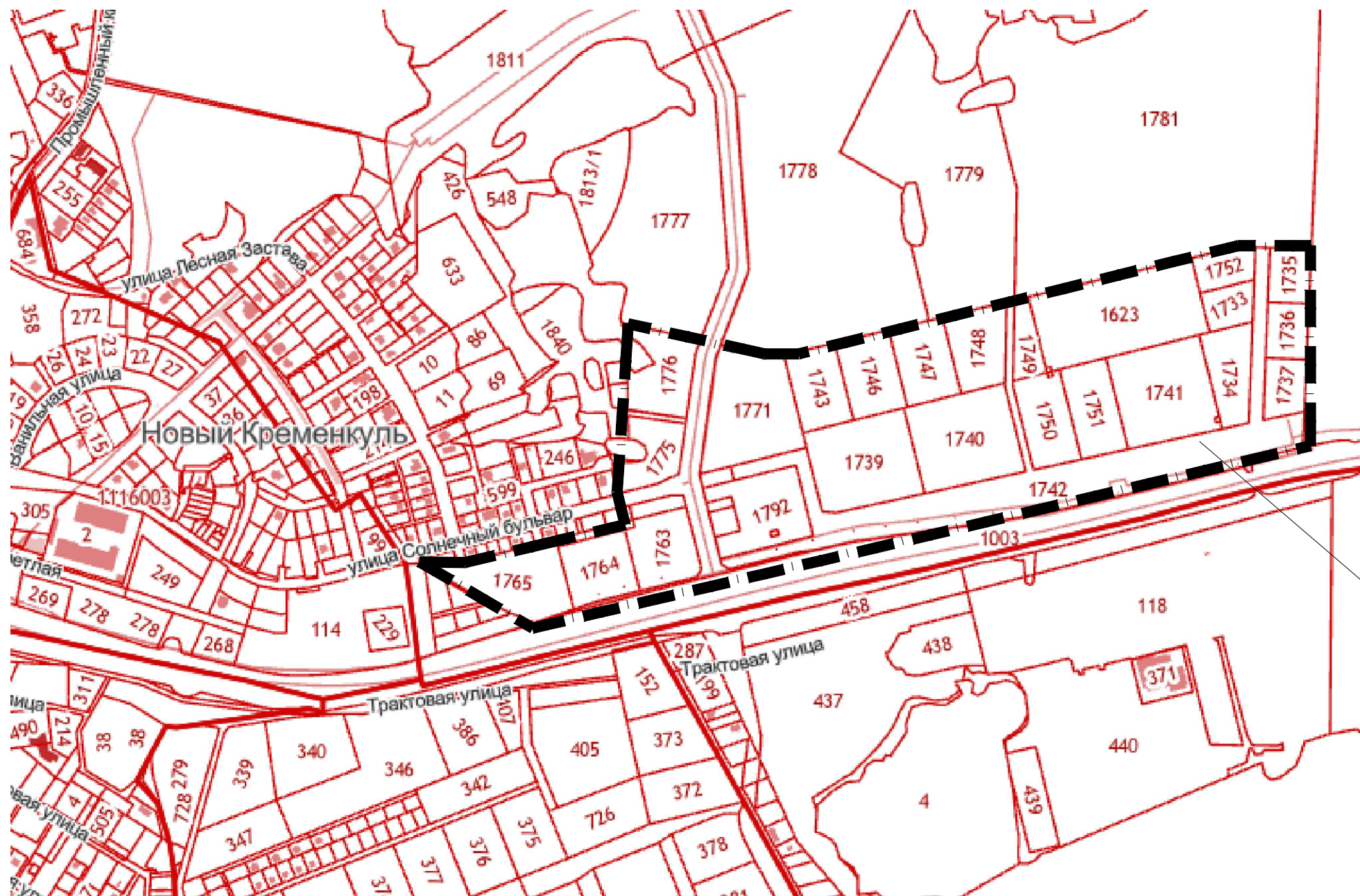
Для инвалидов должны быть предусмотрены места парковки личных автомобилей. На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске (не менее одного машино-места на парковке у каждого здания). При этом для машин инвалидов резервируются места, примыкающие к выходам со стоянок, либо максимально приближенные к входам в здания. Они выделяются разметкой и обозначаются специальными символами. Ширина таких стоянок 3,6 м






Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун", расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского района Челябинской области.

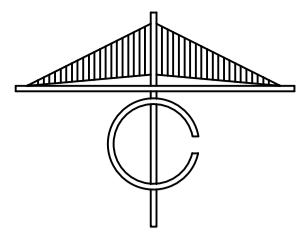
Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры



Граница разрабатываемой территории

					Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун", расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского района Челябинской области.				
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	6
Директор		Е.М. Батухтина		<i>[Signature]</i>			Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры		
									





Условные обозначения

■ | ■ - граница проектирования

— - граница существующих земельных участков

▭ ▭ - существующая транспортная инфраструктура

74:19:1104001:1774 - номер земельного участка на плане

Существующие объекты инженерной инфраструктуры:

— - сети водопровода

— - сети канализации

— - сети связи

— - сети электроснабжения (подземные)

— - сети электроснабжения высоковольтные (наземные)

✕ ✕ - демонтируемые сети электроснабжения высоковольтные (наземные)

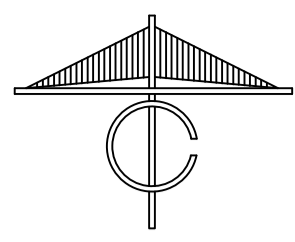


Ведомость существующих земельных участков

Номер участка на плане	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	74:19:1104001:1622	для сельскохозяйственного использования	95	74:19:1104001:1623:3У2	для сельскохозяйственного использования	10 031	74:19:1104001:1733	для сельскохозяйственного использования	4 704
74:19:1104001:1776	для сельскохозяйственного использования	11 297	74:19:1104001:1743	для сельскохозяйственного использования	9 730	74:19:1104001:1623:3У3	для сельскохозяйственного использования	10 031	74:19:1104001:1734	для сельскохозяйственного использования	9 289
74:19:1104001:1775	для сельскохозяйственного использования	8 169	74:19:1104001:1746	для сельскохозяйственного использования	10 232	74:19:1104001:1751	для сельскохозяйственного использования: размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); код 6.3 - легкая промышленность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности; код 6.12 - научно-производственная деятельность; размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	10 406	74:19:1104001:1735	для сельскохозяйственного использования	5 249
74:19:1104001:1774	для сельскохозяйственного использования	1 814	74:19:1104001:1747	для сельскохозяйственного использования	10 177				74:19:1104001:1736	для сельскохозяйственного использования	5 356
74:19:1104001:1763	для сельскохозяйственного использования	10 457	74:19:1104001:1748	для сельскохозяйственного использования	10 130				74:19:1104001:1737	для сельскохозяйственного использования	5 445
74:19:1104001:1764	для сельскохозяйственного использования	10 137	74:19:1104001:1740:3У1	для сельскохозяйственного использования	10 777				74:19:1104001:1770	для сельскохозяйственного использования	269
74:19:1104001:1762	для сельскохозяйственного использования	1 457	74:19:1104001:1740:3У2	для сельскохозяйственного использования	10 778						
74:19:1104001:1765	для сельскохозяйственного использования	15 575	74:19:1104001:1739:3У1	для сельскохозяйственного использования	10 463						
74:19:1104001:1771	для сельскохозяйственного использования	22 331	74:19:1104001:1739:3У2	для сельскохозяйственного использования	20 926						
74:19:1104001:1772	для сельскохозяйственного использования	1 088	74:19:1104001:1749	для сельскохозяйственного использования	4 473						
74:19:1104001:1742	для сельскохозяйственного использования	62 824	74:19:1104001:1750	для сельскохозяйственного использования	10 437						
74:19:1104001:1791	для сельскохозяйственного использования	595	74:19:1104001:1619	для сельскохозяйственного использования	56				74:19:1104001:1741	для сельскохозяйственного использования	21 241
74:19:1104001:1745	для сельскохозяйственного использования	1 543	74:19:1104001:1620	для сельскохозяйственного использования	56	74:19:1104001:1621	для сельскохозяйственного использования	56			
74:19:1104001:1792	для сельскохозяйственного использования	14 054	74:19:1104001:1623:3У1	для сельскохозяйственного использования	10 033	74:19:1104001:1752	для сельскохозяйственного использования	4 975			

**Примечание:**  
1. Объекты капитального строительства на проектируемой территории отсутствуют.  
2. Установленные красные линии на проектируемой территории отсутствуют.  
3. Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам на проектируемой территории отсутствуют.

Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун", расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского района Челябинской области.					
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Е.М. Батутина				
Разработал	Е.М. Батутина				
Директор	Е.М. Батутина				
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ					
Стадия	Лист	Листов			
ППТ	2	6			
Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:2000					

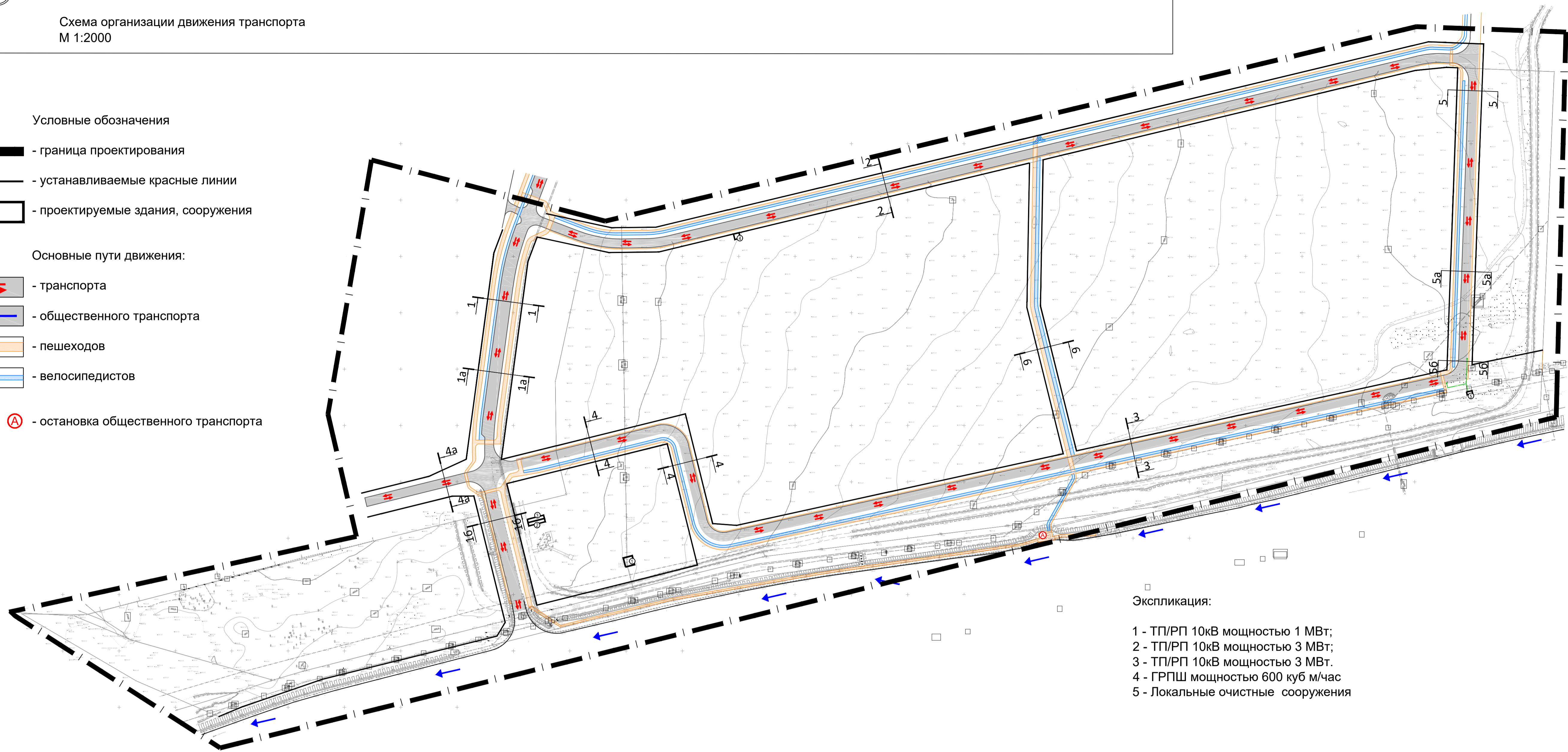


Условные обозначения

- граница проектирования
- устанавливаемые красные линии
- проектируемые здания, сооружения

Основные пути движения:

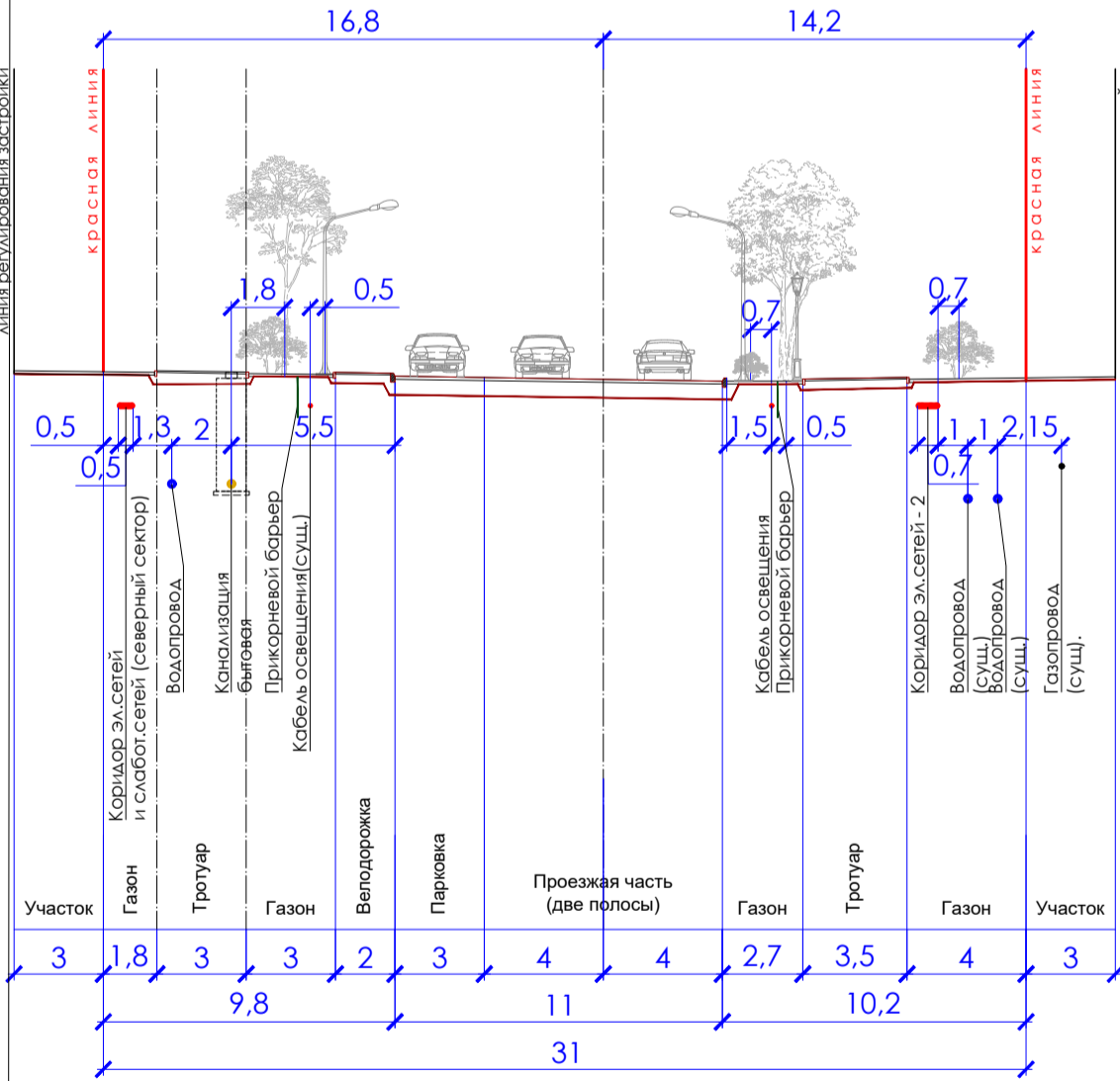
- транспорта
- общественного транспорта
- пешеходов
- велосипедистов
- остановка общественного транспорта



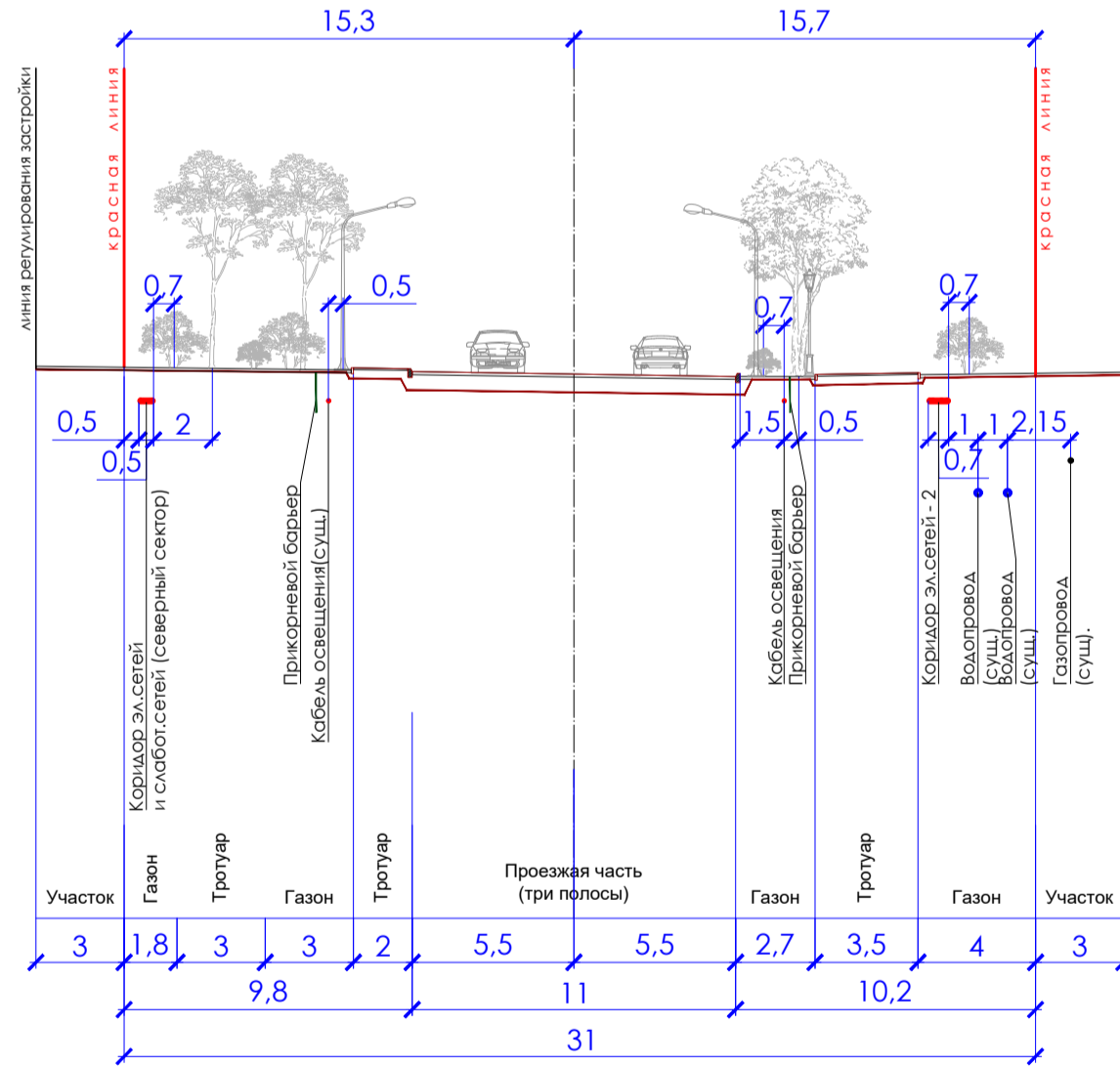
Экспликация:

- 1 - ТП/РП 10кВ мощностью 1 МВт;
- 2 - ТП/РП 10кВ мощностью 3 МВт;
- 3 - ТП/РП 10кВ мощностью 3 МВт.
- 4 - ГРПШ мощностью 600 куб м/час
- 5 - Локальные очистные сооружения

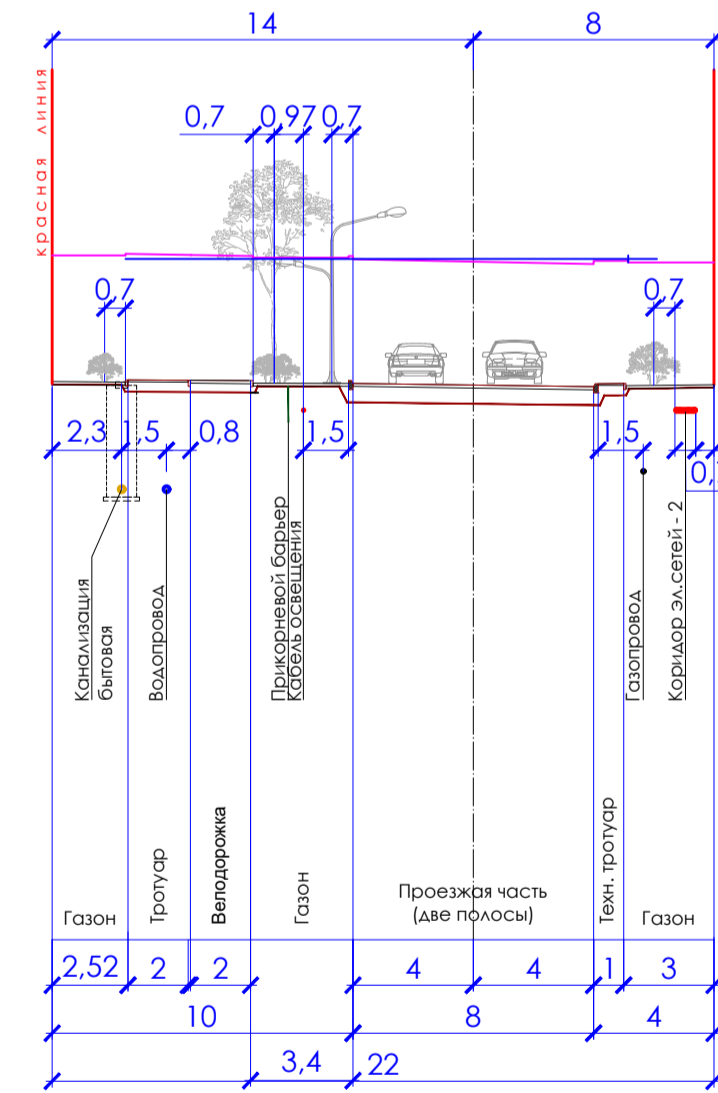
Поперечный разрез  
1а-1а



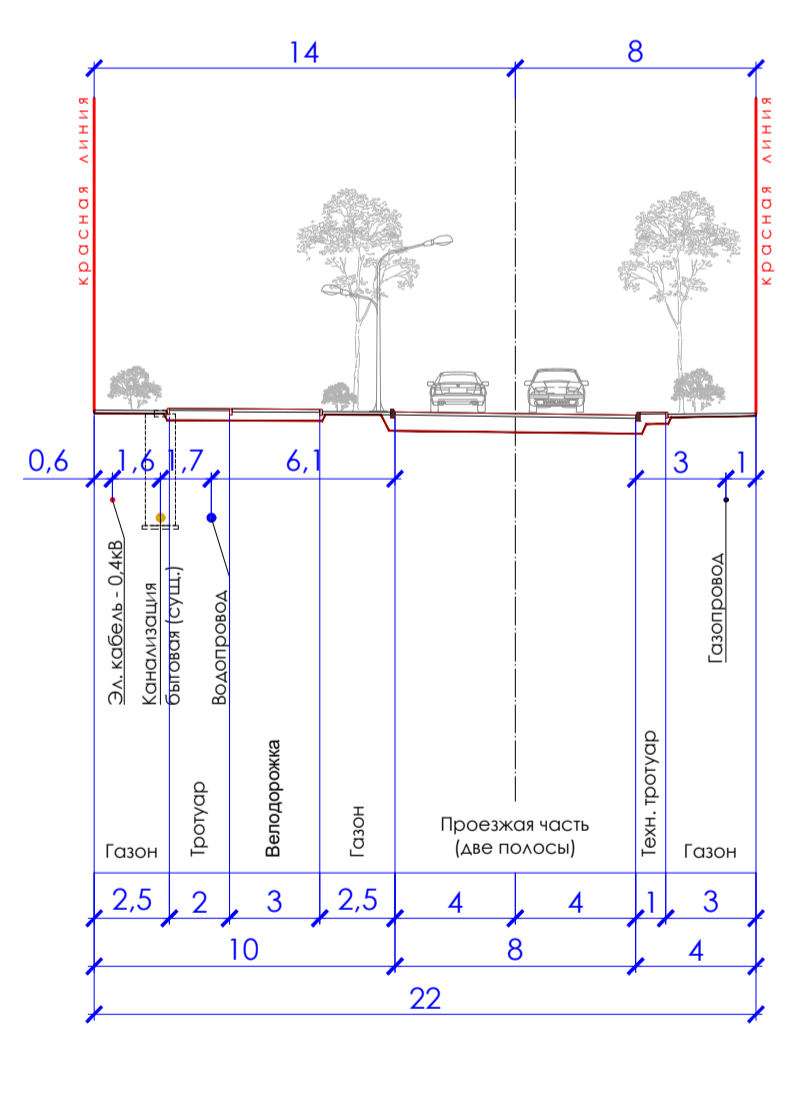
Поперечный разрез  
16-16



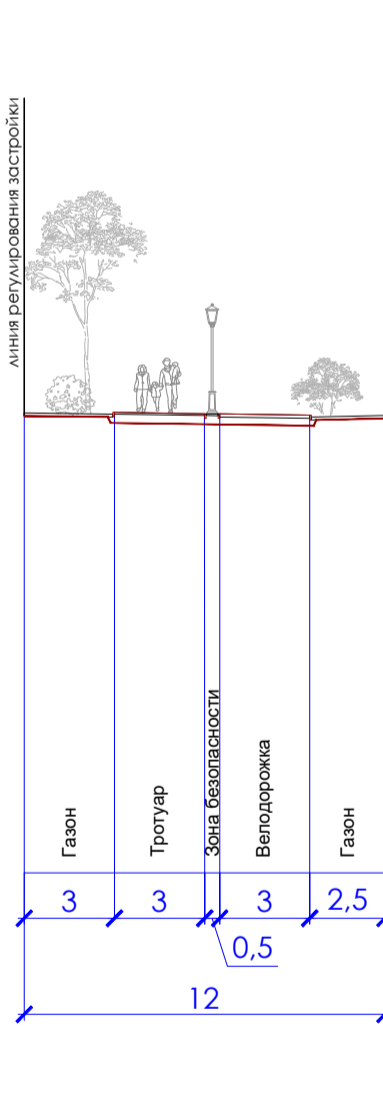
Поперечный разрез  
2-2



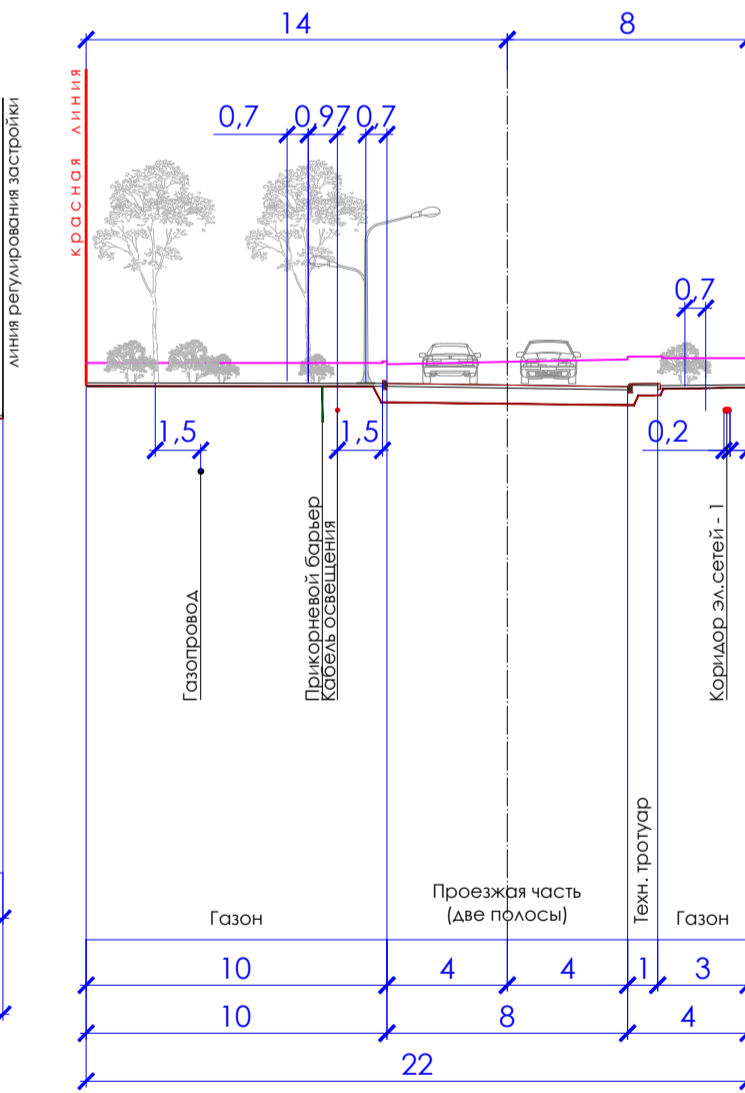
Поперечный разрез  
3-3



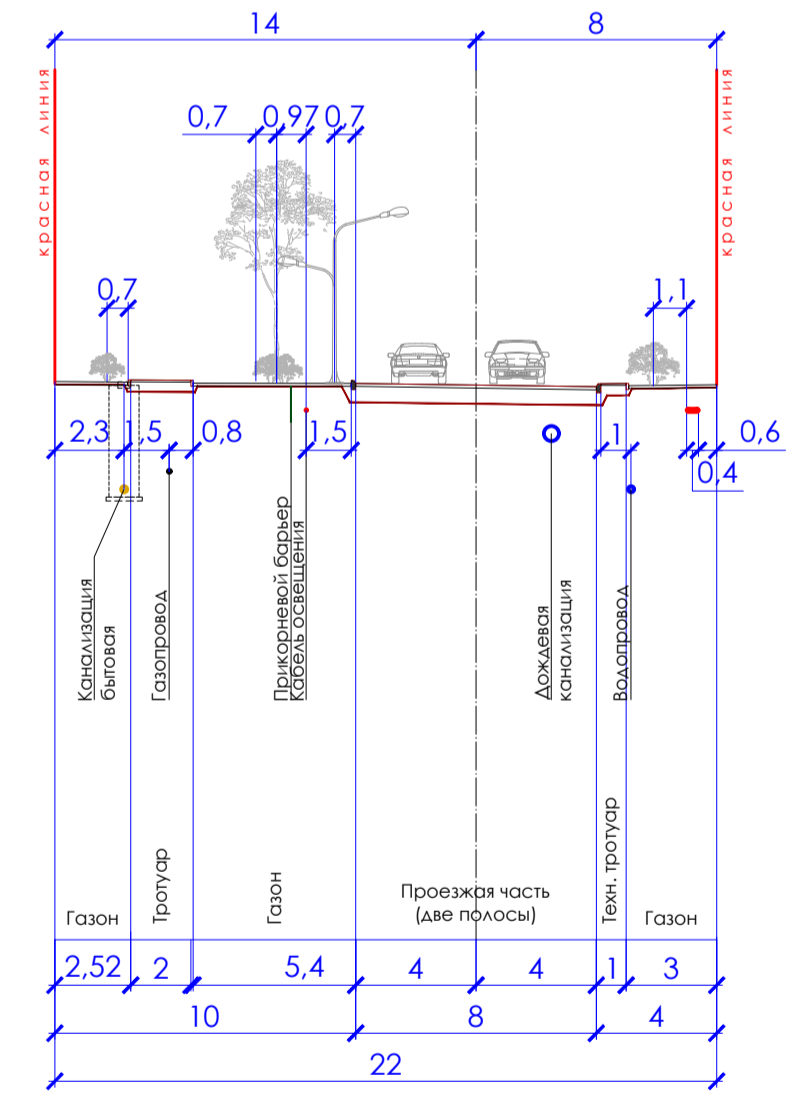
Поперечный разрез  
4-4



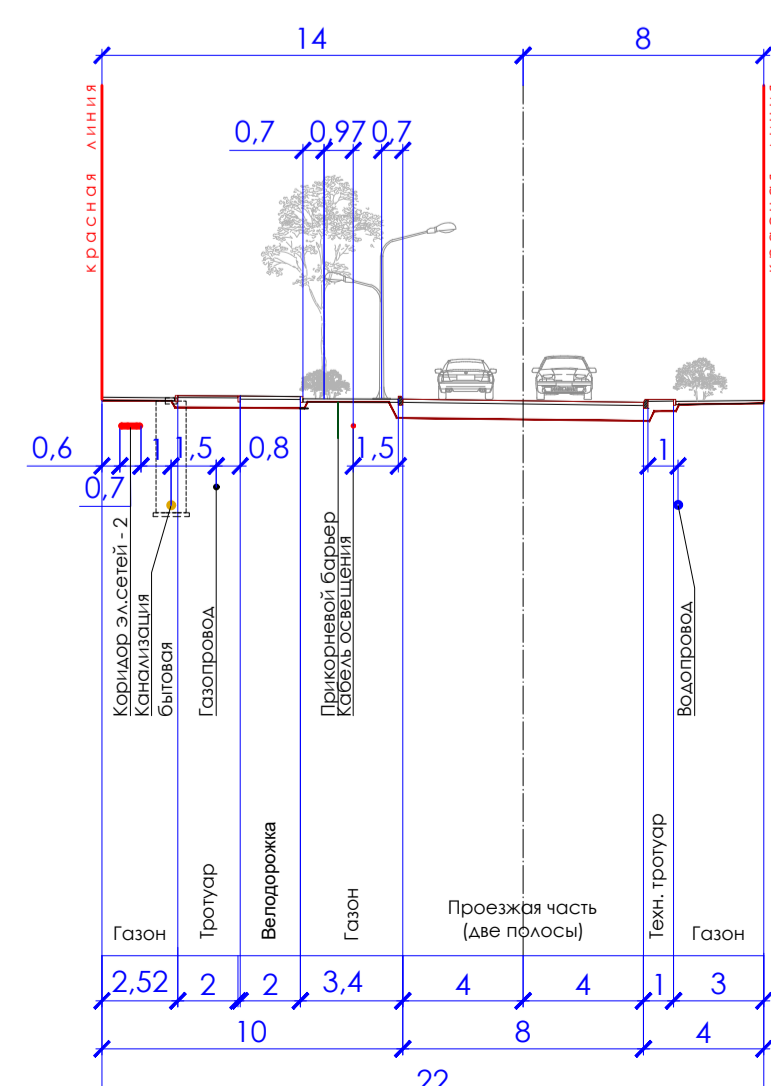
Поперечный разрез  
4а-4а



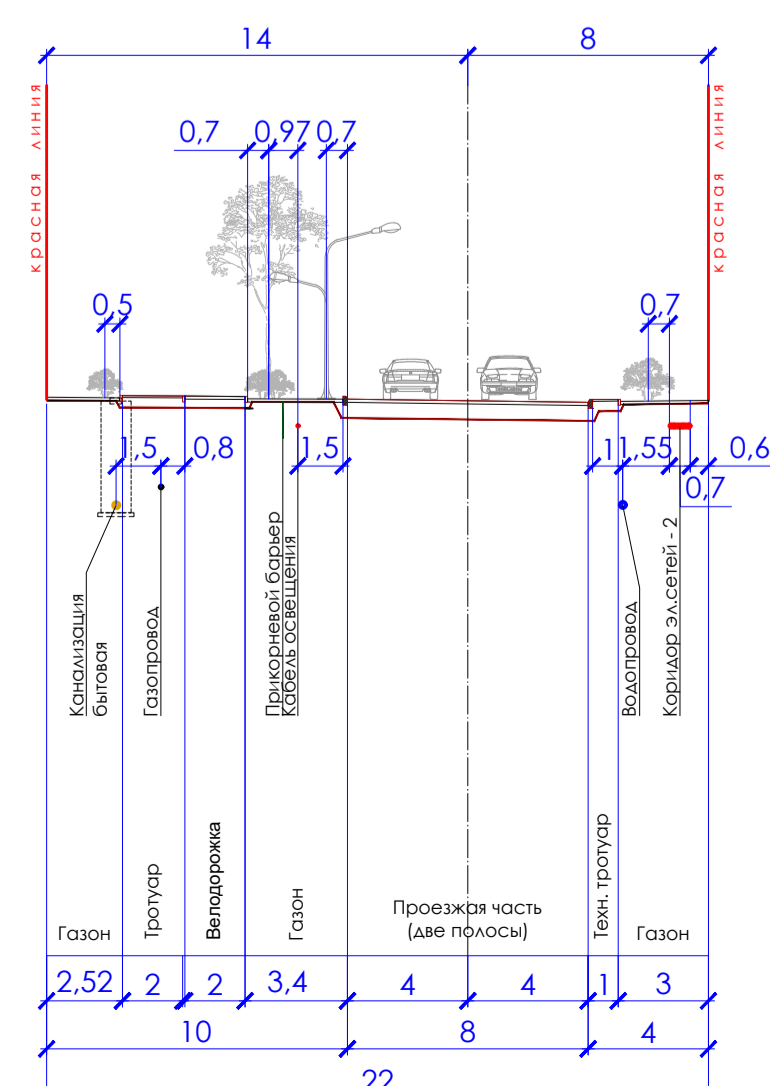
Поперечный разрез  
4б-4б



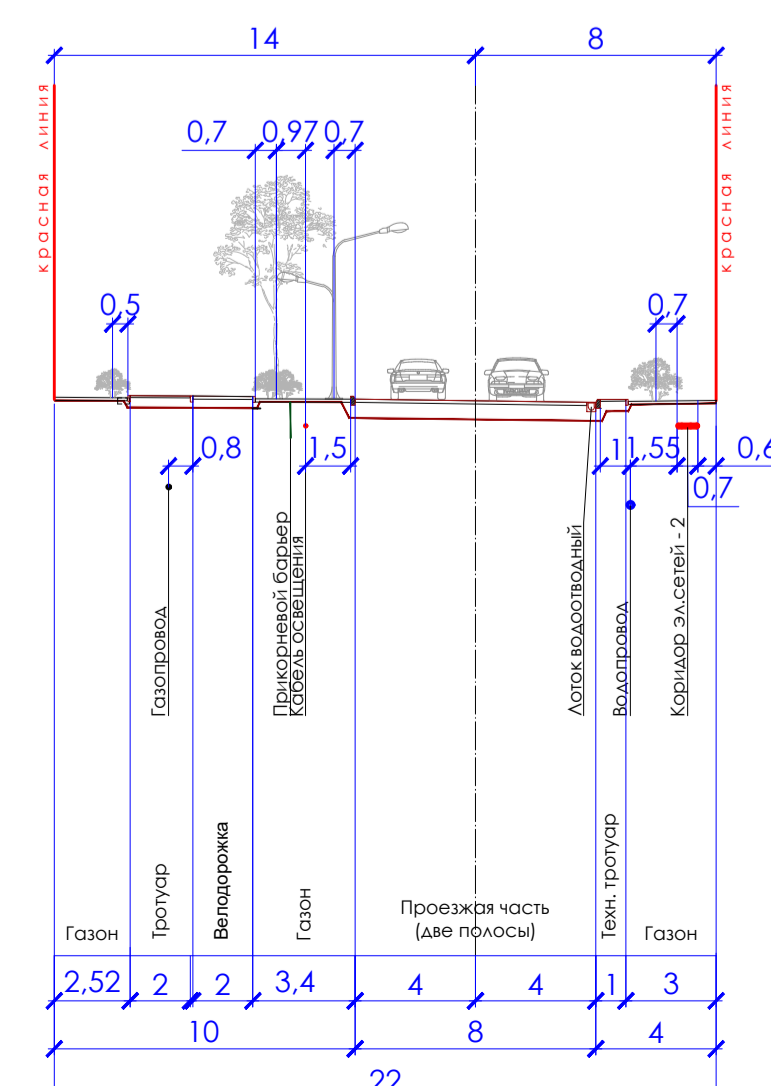
Поперечный разрез  
5-5



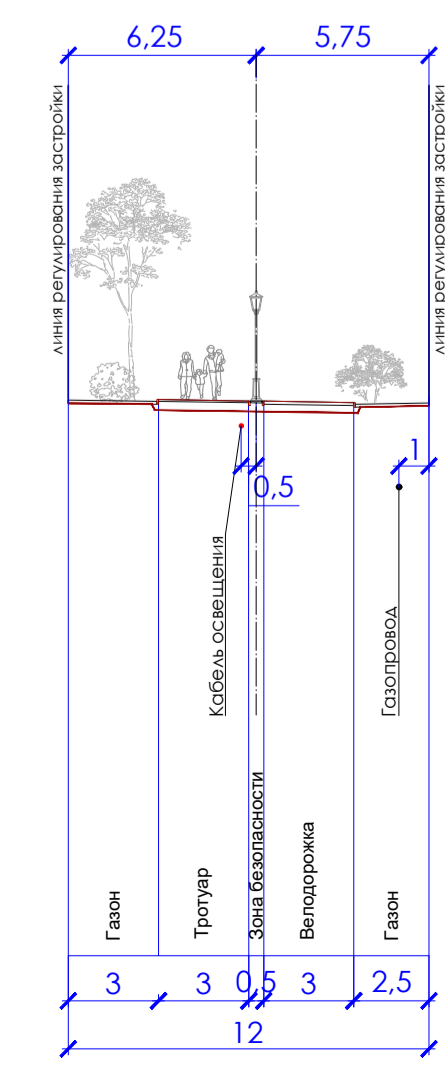
Поперечный разрез  
5а-5а



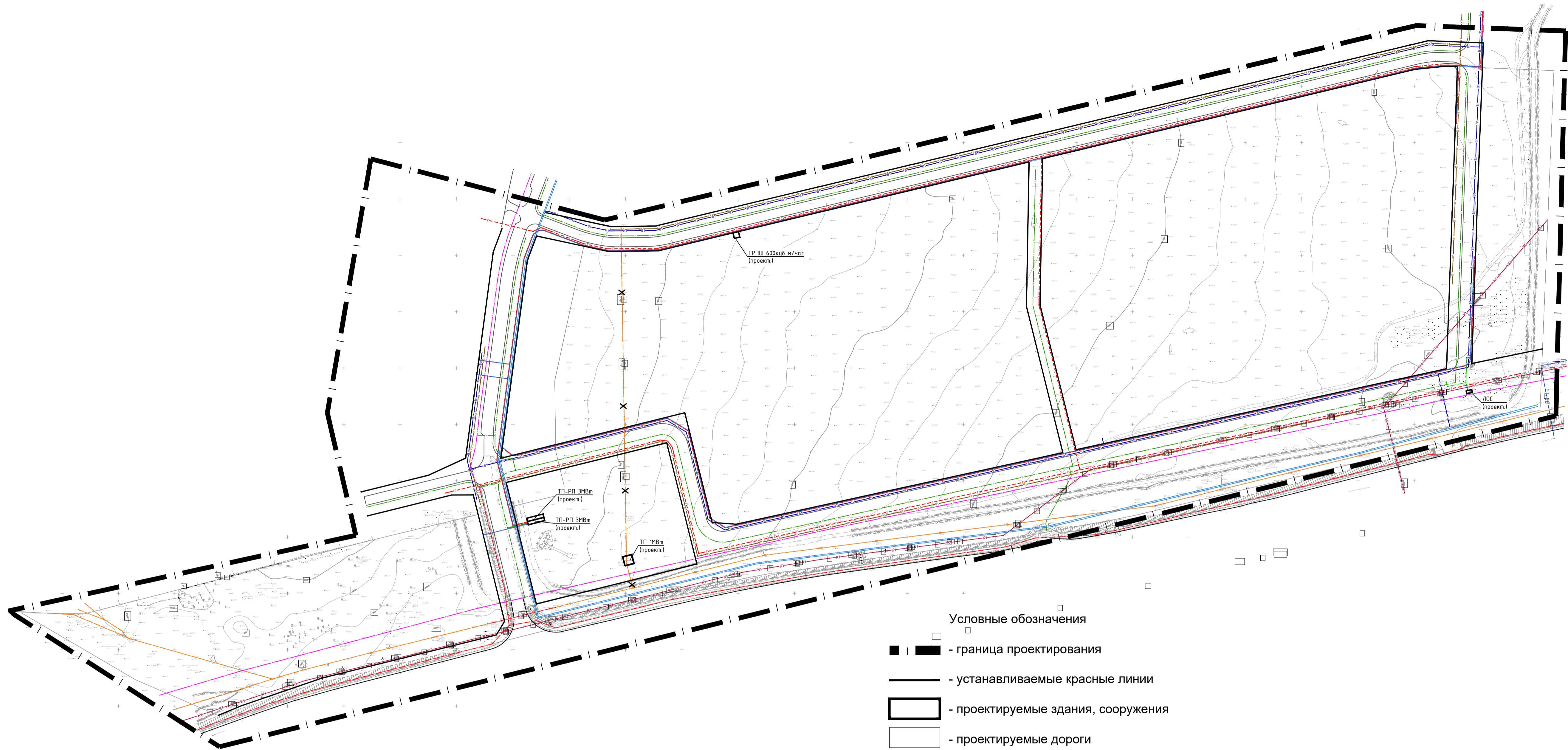
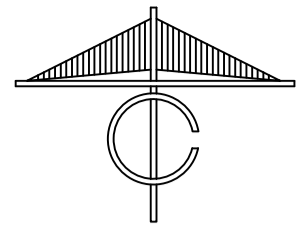
Поперечный разрез  
5б-5б



Поперечный разрез  
6-6



				Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун", расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского района Челябинской области.		
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
ГИП Разработал				Е.М. Ватухина	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Директор				Е.М. Ватухина	Схема организации движения транспорта М 1:2000	
				Стадия	Лист	Листов
				ПТТ	3	6



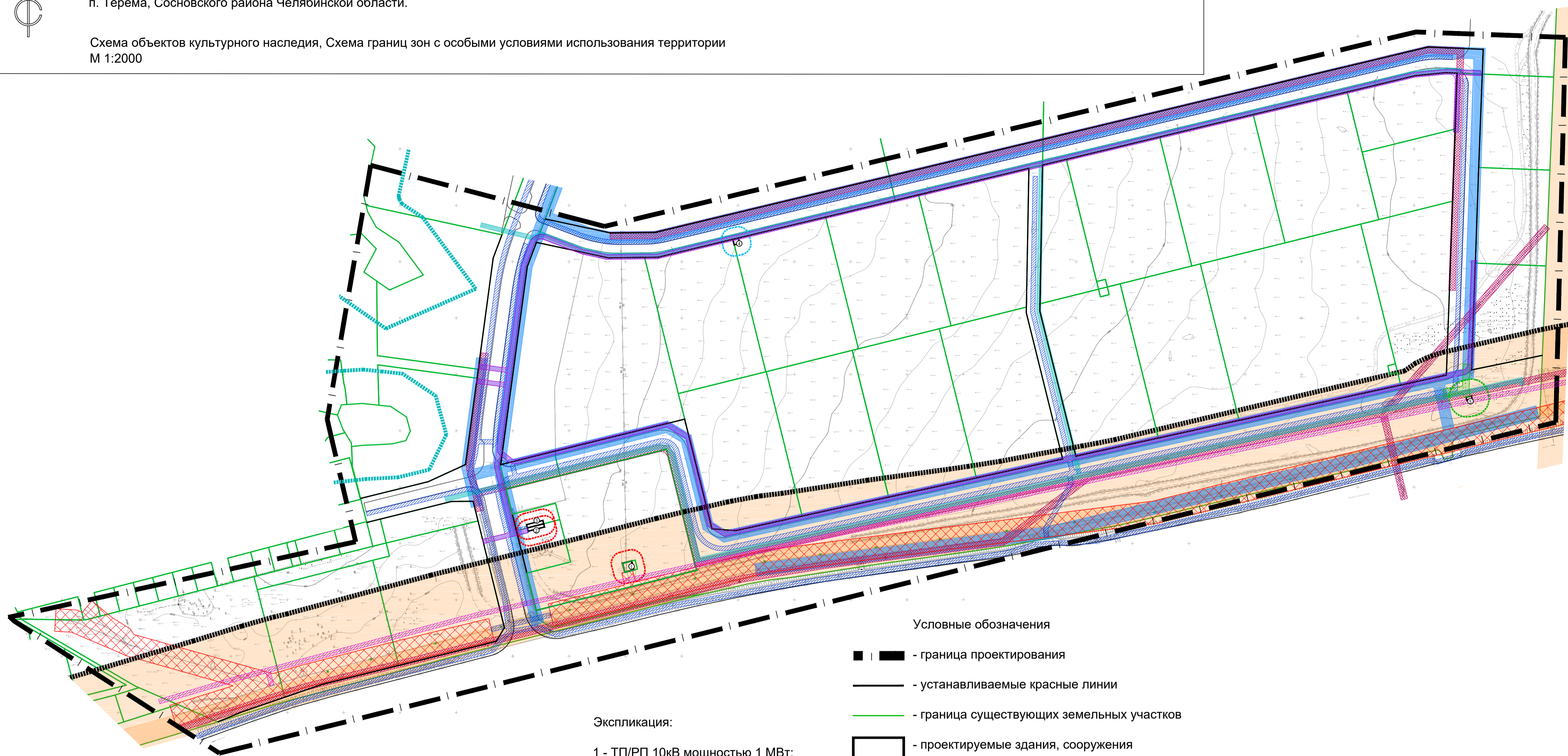
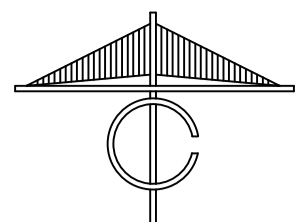
Условные обозначения

- граница проектирования
- устанавливаемые красные линии
- проектируемые здания, сооружения
- проектируемые дороги

Объекты инженерной инфраструктуры:

- сети водопровода (сущ.)
- сети канализации (сущ.)
- сети связи (сущ.)
- сети электроснабжения (подземные) (сущ.)
- сети электроснабжения высоковольтные (наземные) (сущ.)
- демонтируемые сети электроснабжения высоковольтные (наземные) (сущ.)
- кабель электроосвещения ЭН 0,4кв (проект.)
- кабель электроснабжения ЭС 10кв (проект.)
- кабель электроснабжения ЭС 0,4кв (проект.)
- кабель оптический (проект.)
- водопровод проектируемый (проект.)
- канализация бытовая (проект.)
- газопровод проектируемый (проект.)
- ливневая канализация (проект.)

Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун", расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского района Челябинской области.					
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Е.М. Батутина				
Разработал	Е.М. Батутина				
Директор	Е.М. Батутина				
Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	4	6
Сводный план инженерных сетей М 1:2000					



Экспликация:

- 1 - ТП/РП 10кВ мощностью 1 МВт;
- 2 - ТП/РП 10кВ мощностью 3 МВт;
- 3 - ТП/РП 10кВ мощностью 3 МВт.
- 4 - ГРПШ мощностью 600 куб м/час
- 5 - Локальные очистные сооружения

Условные обозначения

- граница проектирования
  - устанавливаемые красные линии
  - граница существующих земельных участков
  - проектируемые здания, сооружения
  - проектируемые дороги
- Зоны с особыми условиями использования территории:
- охранная зона сетей водоснабжения
  - охранная зона сетей водоотведения
  - охранная зона сетей электроснабжения низкого напряжения
  - охранная зона сетей электроснабжения высокого напряжения
  - охранная зона сетей связи
  - охранная зона сетей газоснабжения
  - охранная зона сетей ливневой канализации
  - охранная зона ТП/РУ
  - охранная зона ГРПШ
  - охранная зона ЛОС
  - придорожная полоса автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Челябинской области Челябинск-Харлуши-граница Аргаяшского муниципального района (I категория) зарегистрированных в ЕГРН
  - границы пожарного разрыва от зданий до лесных насаждений

**Примечание:**  
1. Объекты культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.

Проект планировки территории бизнес-парка "Эльтаун", расположенного в юго-западной части п. Терема, Сосновского района Челябинской области.					
Изм.	№уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
ГИП	Е.М. Батухина				
Разработал	Е.М. Батухина				
Директор	Е.М. Батухина				
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ					
Стадия	Лист	Листов			
ППТ	5	6			
Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000					

