



# Пояснительная записка

## 1. Общая характеристика территории

Участок под застройку расположен с северной части г. Иваново и находится внутри планируемой территории, имеет площадь 82522 м.кв.. Проектируемая территория ограничена с южной стороны: территорией общего пользования - магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения (ул. Окуловой, дом 73), зоной озеленения специального назначения и зоной железнодорожного транспорта; с северной и северо-восточной сторон - зоной особоохраняемых природных территорий, зоной рекреационно-ландшафтных территорий, а также зоной центра обслуживания и коммерческой активности местного значения.

На основании Решения Ивановской городской Думы от 27.02.2008 N 694 (ред. от 28.04.2014) "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Иваново" рассматриваемая территория представлена следующими зонами:

1. Зона малоэтажной жилой застройки. Ж-2.
2. Зона особо охраняемых природных территорий Р-1
3. Территория общего пользования. ТР-2. Дороги, улицы, площади.
4. Зона железнодорожного транспорта ТР-1
5. Зона озеленения специального назначения ПК-5

На территории малоэтажной жилой застройки запроектированы сблокированные 2-х этажные жилые дома (таунхаусы) и многоквартирный 4-х этажный жилой дом, объектов местного значения:

- детский сад на 60 мест.
  - клуб многофункционального специализированного назначения,
- также на участке запроектирована необходимая инфраструктура инженерно-технического обеспечения.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь застраиваемой территории - 82522 м.кв.

в том числе;

Общая площадь застройки жилыми домами - 16 178,50 м.кв.

Общая площадь озеленения - 23 800 м.кв.(28,8%)

Жилой фонд проектируемый - 31597,0 м.кв.

Население проектируемое (30 м.кв./чел.) - 1053 чел.

Плотность населения - 128 чел/га

Общее количество квартир - 287 шт.

Общая площадь застройки - 17766,5 м.кв.(21,5%)

Плотность застройки - 1961,03 м.кв./га

## ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ застраиваемой территории

Общий расход воды (в т.ч. горячей воды) - 333,45 м.куб./сут.

Общий расход сточных вод - 333,45 м.куб./сут.

Нагрузка по электроэнергии - 1160 кВт

Расход природного газа - 1843 тыс. м.куб.

Взам. инв. №	Подп. и дата	18с/14- ппт. пз						
		Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	
Инв. № подл.		Разраб.	Орехов		Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
		ГИП	Токарева			П	1	6
						ООО		
						«Сентябрь»		

# Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

## Ведомость проектируемых зданий, строений, сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			Зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего		
					здания	всего	здания	всего				
<b>Жилые здания</b>												
1	Таунхаусы	2	1	7	7	836,30	836,30	1179,49	1179,49	5307,70	5307,70	
2	Таунхаусы	2	1	7	7	836,30	836,30	1179,49	1179,49	5307,70	5307,70	
3	Таунхаусы	2	1	7	7	836,30	836,30	1179,49	1179,49	5307,70	5307,70	
4	Таунхаусы	2	1	6	6	721,20	721,20	1017,14	1017,14	4577,13	4577,13	
5	Таунхаусы	2	1	6	6	721,20	721,20	1017,14	1017,14	4577,13	4577,13	
6	Таунхаусы	2	1	6	6	721,20	721,20	1017,14	1017,14	4577,13	4577,13	
7	Таунхаусы	2	1	5	5	606,10	606,10	854,79	854,79	3846,55	3846,55	
8	Таунхаусы	2	1	6	6	721,20	721,20	1017,14	1017,14	4577,13	4577,13	
9	Таунхаусы	2	1	6	6	721,20	721,20	1017,14	1017,14	4577,13	4577,13	
10	Таунхаусы	2	1	6	6	721,20	721,20	1017,14	1017,14	4577,13	4577,13	
11	Таунхаусы	2	1	5	5	606,10	606,10	854,79	854,79	3846,55	3846,55	
12	Таунхаусы	2	1	8	8	822,40	822,40	1196,16	1196,16	5382,72	5382,72	
13	Таунхаусы	2	1	8	8	822,40	822,40	1196,16	1196,16	5382,72	5382,72	
14	Таунхаусы	2	1	8	8	822,40	822,40	1196,16	1196,16	5382,72	5382,72	
15	Таунхаусы	2	1	8	8	822,40	822,40	1196,16	1196,16	5382,72	5382,72	
16	Таунхаусы	2	1	9	9	942,00	942,00	1341,13	1341,13	6035,08	6035,08	
17	Таунхаусы	2	1	7	7	836,30	836,30	1179,49	1179,49	5307,70	5307,70	
18	Таунхаусы	2	1	6	6	624,60	624,60	906,22	906,22	4077,90	4077,90	
19	Таунхаусы	2	1	6	6	624,60	624,60	906,22	906,22	4077,90	4077,90	
20	Таунхаусы	2	1	4	4	426,80	426,80	616,28	616,28	2773,26	2773,26	
26	Таунхаусы	2	1	7	7	836,30	836,30	1179,49	1179,49	5307,70	5307,70	
21	Многоквартирный жилой дом	4	1	149	149	3274,00	3274,00	12603,00	12603,00	44370,00	44370,00	
	Итого		21		287		16178,5		34867,4		144459,6	
<b>Общественные здания и сооружения</b>												
22	Детский сад-ясли на 60 мест	2	1			838,39	838,39	2556,72	2556,72	7729,03	7729,03	
23	Клуб многофункционального и специализированого назначения	2	1			820,00	820,00	1500,00	1500,00	9527,00	9527,00	
27	Контрольно-пропускной пункт	1	1			112,10	112,10	70,07	70,07	418,29	418,29	
	Итого						1588,0		3922,0		18787,0	
<b>Инженерные сооружения</b>												
24	Трансформаторные подстанции	1	3									
25	Котельная	1	1									
30	Скважина	1	3									

### Экспликация площадок

№ на плане	Автостоянки	Показатель по проекту	Кол-во
28	Автостоянки	м/мест, шт.	84
29	Спортивная площадка	площадь, м.кв.	1580,50

Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата				

18с/14- ППТ.ПЗ

Лист

2

## 2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

С северо-восточной стороны территории малоэтажной жилой застройки запроектирован детский сад на 60 мест, а также клуб многофункционального специализированного назначения, что соответствует функциональному зонированию и режиму использования данной территории. Размещение детского сада, а также общественного здания на проектируемой территории создают дополнительные благоприятные условия для социально-бытовых, трудовых, транспортных, а также культурных потребностей населения в данном жилом образовании.

Также на участке запроектирована спортивная площадка.

Нормативная инсоляция проектируемой жилой застройки, а также детского дошкольного учреждения обеспечивается санитарными разрывами, планировкой применяемых жилых блок-секций и планировочным решением детского сада.

Проектом проработана схема организации движения частного и общественного автотранспорта по улице Окуловой, а также движения частного и специализированного автотранспорта и пешеходных связей внутри застраиваемой территории. Тротуары и велосипедные дорожки устраиваются приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами и с основными проездами предусматриваются в одном уровне с устройством рампы длиной соответственно 1,5 и 3 м. Для автомобилей жильцов запроектировано 64 м/места на открытых автостоянках и одно машино-место на каждую квартиру в таунхаусах, также для обслуживания объекта общественного назначения запроектировано 20 м/мест.

Стоянки легковых автомобилей удалены от окон жилых домов, рабочих помещений общественных зданий и участка детского дошкольного учреждения не менее чем на 15 м. Внутри проектируемого участка малоэтажной жилой застройки движение общественного автотранспорта не предусмотрено.

### Расчет открытых автостоянок:

#### 1. Малоэтажная жилая застройка

Для постоянного хранения автомобилей проектом предусмотрено на каждую квартиру 1 м/место:

запроектировано 138 квартир, следовательно - 138 м/мест.

#### 2. Многоквартирный жилой дом 4-х этажей.

Обеспеченность автомобилями: 195-243 машин на 1000 жителей (Постановление правительства Ивановской области от 6 ноября 2009г. № 313-п).

Количество проживающих в жилом доме - 311 человек, отсюда обеспеченность автомобилями составляет 62 м/места.

Обеспеченность стоянками для постоянного хранения - 90% от 62 м/мест, следовательно необходимое количество м/мест составляет 56 м/мест.

Количество гостевых стоянок - (40 м/мест на 1000 жителей) - 12 м/мест.

4. Количество персонала в проектируемых детском саде и многофункциональном центре - 50 человек, отсюда обеспеченность м/местами составляет 5 м/мест (10 м/мест на 100 сотрудников).

5. Количество сотрудников в офисных помещениях - 28 человек, отсюда обеспеченность м/местами составляет 6 м/мест (20 м/мест на 100 сотрудников).

Вывод: На проектируемой территории потребность в открытых автостоянках для постоянного и временного хранения автомобилей составляет 79 м/мест, проектом предусмотрено 84 м/места, следовательно проектируемое количество м/мест является достаточным для нормированной обеспеченности для проживающих, а также служащих на проектируемой территории.

Для населения проектируемого микрорайона наличие общеобразовательной школы не предусмотрено. На основании Постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской

Взам. инв. №							18с/14- ППТ.ПЗ	Лист 3
Подп. и дата							18с/14- ППТ.ПЗ	Лист 3
Инв. № подл.							18с/14- ППТ.ПЗ	Лист 3
	Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата		





## Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

На однополосных проездах предусматриваются разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м на расстоянии не более 75 м одна от другой.

В пределах фасадов зданий, имеющих выходы, выполнены проезды шириной 5,5м. Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт.

Тупиковые проезды запроектированы протяженностью не более 150м и заканчиваются разворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота пожарных машин. Расстояния между жилыми и общественными зданиями запроектированы в соответствии с противопожарными требованиями, изложенными в приложении 1 СНиП 2.07.01-89\*.

При проектировании проездов и пешеходных путей обеспечена возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступ пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

## Мероприятия по охране окружающей среды

Строительство современного жилья (благоустройство и озеленение территории, организация водостока, посадка древесных насаждений и кустарников) способствует значительному улучшению экологического состояния окружающей среды.

Состояние атмосферного воздуха на проектируемой территории не изменится, т.к. рассеивание загрязняющих веществ от легковых автомобилей в приземном слое воздуха не нарушает общего фона.

Проектируемые здания размещаются на городской территории. При выполнении строительных работ необходимо предварительно снять растительный почвенный слой с целью его сохранения и дальнейшего использования на участках благоустройства.

Намеченные к реализации меры по внедрению виброизоляции и шумозащитных устройств позволят обеспечить соблюдение требований охраны природы к данным факторам антропогенной деятельности.

С юго-восточной, южной и юго-западной сторон от застраиваемого участка протекает река Харинка, проектируемые объекты расположены за пределами водоохранной зоны (100м), также с южной стороны с застраиваемым участком граничит полоса отвода железной дороги.

Проектируемый 4-х этажный жилой дом находится в санитарно-защитной зоне железной дороги (100м), расстояние от жилого дома до железной дороги составляет 78м. На основании Постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области"

п.3.5.19. Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со следующими требованиями: от оси крайнего железнодорожного пути до жилой застройки - не менее 100 м в случае примыкания жилой застройки к железной дороге; при невозможности обеспечить 100-метровую санитарно-защитную зону она может быть уменьшена до 50 м при условии разработки и осуществления мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях в течение суток. На основании п. 3.5.19 в качестве мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях, вдоль ограждения проектируемой территории в санитарно-защитной зоне железной дороги, проектом предусмотрены шумозащитные экраны, также в местах озеленения на проектируемой территории, попавшей в санитарно-защитную зону, предусмотрена посадка зеленых насаждений. Площадь территории санитарно-защитной зоны имеет не менее 50% озеленения.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

18с/14- ППТ.ПЗ

Лист

6

## Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

На территории проектируемой жилой застройки, а также при входных группах в помещения общественного назначения и помещения жилой части зданий, обеспечен безбарьерный доступ маломобильных групп населения в соответствии с СП 42.13330.2011, СНиП 2.07.01-89\*, а именно:

- на территории запроектированы машино-места для инвалидов
- при входах в жилую и общественную часть здания запроектированы пандусы и подъемники для МГН.

### Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории ограничивается вертикальной планировкой с целью организации стока поверхностных вод и обеспечения максимального сохранения существующего рельефа.

Для организации отвода поверхностных атмосферных вод предусматриваются следующие меры:

- проезжая часть улиц, проездов, стоянок для автомобилей и площадок организуются с устройством бортового камня;
- предусматривается устройство ливневой канализации с отводом воды в запроектированные на территории очистные сооружения и затеем в р.Харинка

### Данные о природно-климатических условиях

Климат города Иванова умеренно-континентальный. Основными климатообразующими факторами являются общая циркуляция атмосферы и солнечная радиация, поступающая на земную поверхность.

Основной особенностью циркуляции атмосферы является преобладание в течение всего года циклонической деятельности, в результате которой на данной территории господствуют воздушные атлантические массы, насыщенные влагой. В зимний период эти воздушные массы вызывают потепление и снегопады, а в тёплый период – похолодание и дожди. В тылу этих циклонов на данную территорию периодически поступают холодные арктические массы воздуха, которые несут сильное похолодание. Южные циклоны обуславливают обильные осадки и сильные ветры. Воздушные массы, поступающие из Средней Азии, несут жаркую сухую погоду. Солнечная суммарная радиация, поступающая на территорию города, в среднем за год составляет 86,9 ккал/см<sup>2</sup> мин. Суммарная радиация складывается из солнечной прямой радиации на горизонтальную поверхность, составляющая 43,2 ккал/см<sup>2</sup> мин и рассеянной радиации (43,7 ккал/см<sup>2</sup> мин.).

Продолжительность солнечного сияния в среднем равно 1578 час с максимумом в июне –267 час. На продолжительность солнечного сияния в значительной степени влияет облачность. В среднем облачность на 40% сокращает солнечное сияние от возможного.

В среднем за год без солнца наблюдается 125 дней.

Зима умеренно-холодная и снежная. Для зимы характерна циклоническая деятельность, которая сопровождается большим количеством осадков и сильным ветром. Оттепели наблюдаются почти ежегодно. Зима наступает с переходом среднесуточной температуры воздуха ниже 0° в конце октября и продолжается в среднем 160 дней.

Весна наступает в конце третьей декады марта и продолжается в среднем 36 дней. В апреле идёт быстрое нарастание среднесуточных температур. Ранняя весна сопровождается возвратами холодов и поздними заморозками.

Летом ослабевает циклоническая деятельность, погода стоит тёплая иногда жаркая. Для летнего периода характерны кратковременные ливневые дожди и грозы. Западные циклоны приносят дождливую погоду и похолодание. Лето наступает в середине мая и продолжается в среднем 124 дня.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

							18с/14- ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата			7

Осень наступает в середине сентября и продолжается до конца октября в среднем 1,5 месяца. В этот период преобладает западный перенос воздушных масс. Погода бывает прохладной и дождливой. Обычно в сентябре ещё наблюдаются возвраты тепла, которые продолжаются 7-10 дней.

Температурный режим.

Среднегодовая температура воздуха составляет +3,3°C. Январь самый холодный месяц со среднемесячной температурой -11,6°C, а июль – самый тёплый месяц со среднесуточной температурой +18,5°C. Экстремальные температуры наблюдаются в эти же месяцы и соответственно равны - 46°C и + 38°C. Сумма среднесуточных температур выше 10°C составляет 2039°.

Влажность воздуха и осадки.

Город относится к зоне достаточного увлажнения. Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 79% с максимумом зимой 82-87 % и минимумом в мае – 66%. Среднегодовое количество осадков равно 744 мм. Преобладающее количество осадков (~ 70%) выпадает в тёплый период года с апреля по октябрь и составляет в среднем 461 мм. В холодный период года выпадает 283 мм осадков.

Высота снежного покрова в среднем к концу зимы достигает 46 см. В наиболее снежные зимы она может достигать 76 см, а в малоснежные – 26 см.

Ветровой режим.

На территории города в течение года преобладает ветер южного и юго-западного направлений. В холодный период повторяемость этих направлений наибольшая. Летом ветер неустойчив по направлениям. Среднегодовая скорость ветра равна 3,8 м/сек с максимумом в холодный период 4,3 м/сек и минимумом в июле-августе – 3 м/сек.

Большие скорости ветра более 15 м/сек, наблюдаются в среднем 9 дней в году с преобладанием в январе. Наибольшие скорости ветра, возникающие один раз

в 5 лет – 23 м/сек

в 10 лет – 24 м/сек

в 20 лет – 26 м/сек.

Слабые скорости ветра 0-1 м/сек, имеют повторяемость в среднем за год 23,7 % с максимумом в июле-сентябре 30-36%.

Территория города относится к строительно-климатическому району Пв. Расчётная температура для проектирования отопления равна -30°C. Продолжительность отопительного периода в среднем составляет 219 дней.

### Данные об эколого-градостроительной ситуации

Участок под застройку расположен с северной части г. Иваново и находится внутри планируемой территории в зоне Ж-2 Проектируемая территория ограничена с южной стороны: территорией общего пользования - магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения (ул. Окуловой, дом 73), зоной озеленения специального назначения; с северной и северо-восточной сторон - зоной особоохраняемых природных территорий, зоной рекреационно-ландшафтных территорий, а также зоной центра обслуживания и коммерческой активности местного населения. С юго-восточной, южной и юго-западной сторон от проектируемой территории протекает река Харинка. Участок под застройку расположен вне водоохранной зоны, что не влияет негативным образом на экологическую ситуацию прибрежной территории. Проектируемая территория с южной стороны граничит с полосой отвода железной дороги. Проектируемый 4-х этажный жилой дом находится в санитарно-защитной зоне железной дороги (100м), расстояние от жилого дома до железной дороги составляет 78м. На основании Постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области" п.3.5.19. Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со следующими требованиями:

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	18с/14- ППТ.ПЗ	Лист
							8

- от оси крайнего железнодорожного пути до жилой застройки - не менее 100 м в случае примыкания жилой застройки к железной дороге; при невозможности обеспечить 100-метровую санитарно-защитную зону она может быть уменьшена до 50 м при условии разработки и осуществления мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях в течение суток

**Данные об  
размещении объектов культурного наследия.**

Историко-культурные и архитектурно-ландшафтные градостроительные обоснования размещения объектов культурного наследия не разрабатываются в связи с их отсутствием на планируемой территории на основании письма Департамента Культуры и Культурного наследия Ивановской области от 29.09.2014 № 2767-022/01-13

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

18с/14- ППТ.ПЗ

Лист

9

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата