

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Заказчик: Администрация города Иванова

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Велижской, Капитана Петрачкова, Московской,
Смирнова, Плетневой, 2-й Южной в г. Иваново**

(Эскизный проект)

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

ООО «Стройпроект Иваново-Вознесенск»

Ген. директор

Б.В. Селезнев

ГИП

С.А. Папин

Исполнитель

Н.В. Петрова

г.Иваново

2011г.

Содержание

1. Введение.
 2. Характеристика природных и инженерно-геологических условий.
 3. Генеральный план.
 4. Положение района в городской планировочной структуре.
 5. Планировочная структура.
 - Элементы планировочной структуры.
 - Функциональное зонирование.
 - Система культурно-бытового обслуживания населения.
 - Транспортная инфраструктура.
 6. Инженерное оборудование.
 7. Список используемой литературы.

| | | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|--|-----|-----------|
| | | | | | | | ОПЗ | Лист 1 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | | | |

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, ограниченной улицами Велижской, Капитана Петрачкова, Московской, Смирнова, Плетневой, 2-й Южной, разработан на основании Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Иванова, Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил. Основанием для проектирования послужило Постановление Администрации города Иванова от 16.12.2010 № 2538 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Велижской, Капитана Петрачкова, Московской, Смирнова, Плетневой, 2-й Южной в г. Иваново»

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

2.1. Климат

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/см² мин. Суммарная радиация складывается из солнечной прямой радиации на горизонтальную поверхность, составляющую 43,2 ккал/см² мин и рассеянной радиации (43,7 ккал/см² 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.

| Иzm. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 2 |

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, нередко сопровождаемые шквалом. Западные циклоны приносят дождливую погоду и похолодание. Лето наступает в середине мая и продолжается в среднем 124 дня.

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°.

Последние весенние заморозки на территории города могут образовываться в период с конца третьей декады апреля до середины июня. Первые осенние заморозки образуются в период с конца августа до конца сентября. В среднем продолжительность безморозного периода составляет 133 дня.

Устойчивые морозы в среднем наступают в конце второй декады ноября и продолжаются 118 дней до середины марта.

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.

Снежный покров появляется в последних числах октября, а устойчивый снежный покров образуется в начале третьей декады ноября. Разрушение и сход снежного покрова происходит в середине апреля.

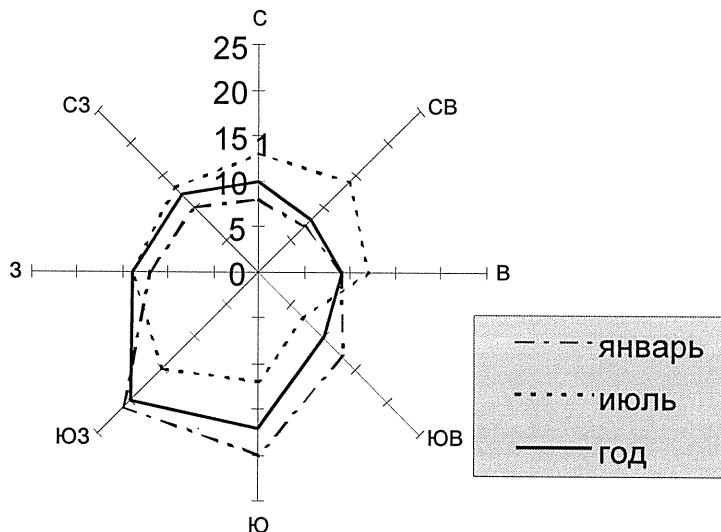
Высота снежного покрова в среднем к концу зимы достигает 46 см. В наиболее снежные зимы она может достигать 76 см, а в малоснежные – 26 см.

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.

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 3 |

**Розы ветра по направлениям в % по метеостанции
Иваново.**



| | | В | | В | | | 3 | 3 | тиль | ш |
|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|------|---|
| январь | | | | 3 | 0 | 1 | 2 | 0 | | 4 |
| июль | 3 | 4 | 2 | | 2 | 5 | 4 | 3 | | 1 |
| год | 0 | | | 0 | 7 | 0 | 4 | 2 | | 8 |

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%.

К неблагоприятным атмосферным явлениям, наблюдавшимся на территории города, относятся туманы, метели и грозы.

Туманы наблюдаются в среднем 35 дней в году с максимумом в холодный период – 22 дня. В тёплый период в среднем наблюдается 13 дней с туманом. Наибольшее число дней с туманом за год достигает 50.

Метели наблюдаются с декабря по март, в среднем 5-8 дней с метелью в месяц. Наибольшее число дней с метелью составляет 52 дня за год. Наиболее часто метели образуются при южных и юго-западных ветрах.

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 4 |

Грозовая деятельность отмечается с мая по август, в среднем 37 дней за этот период.

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

Микроклиматические особенности.

Рельеф проектируемой территории, как и города в целом сравнительно однороден. Поэтому все микроклиматические особенности обусловлены специфическими условиями застройки. Наличием парков, близостью к водоёмам, расположением промышленных предприятий. Различия возникают между городом и его окрестностью, центром города и новыми микрорайонами.

В любое время года температура воздуха в городе выше температуры в его окрестностях.

В тёплое время года в ясную тихую погоду температурные различия между городом и окрестностью наибольшие, особенно они значительны в утренние часы. Температура воздуха в центре города выше, чем на окраине на 1,3 – 1,5°C. К вечеру эти различия уменьшаются - в центре города до 1°C, а на окраине до 0,3 – 0,5°C. Минимальные различия отмечаются в парковой зоне и на садовом участке в районе одноэтажной застройки. Появление облачности уменьшает разности на 0,3-0,5°C. Пасмурная погода значительно влияет на температуру в центре города (меньше нагревается асфальт, каменные стены домов), температура внутри города выравнивается. Усиление ветра также приводит к снижению внутригородских различий. Наиболее прохладно летним днём и вечером в новостройках со свободной застройкой и парковой зоне с водоёмом.

В холодный период года утром городские районы менее охлаждены, чем загородная местность. В ясную безветренную погоду возникают максимальные температурные различия между центральными районами с многоэтажной застройкой и окраиной города (1,8-2,1°C). В пасмурную тихую погоду разности уменьшаются в среднем на 0,6°C

В холодный период, в ясные тихие вечера, температура воздуха в центральных кварталах на 1,3-1,4°C. в садовой зоне и частном секторе на 1,0-1,1°C выше, чем за городом.

В городских условиях позже начинаются осенние заморозки и раньше прекращаются весенние, безморозный период более длительный.

В городе относительная влажность воздуха меньше, чем в окрестностях, что можно объяснить повышенным температурным фоном и уменьшением испарения в связи со стоком выпавших осадков в канализационную систему.

Скорости ветра в городе уменьшены по сравнению с открытой местностью. Ветровой коэффициент (отношение скорости ветра в черте города к величинам её на открытой местности) в среднем за год для районов с преобладающей индивидуальной застройкой и для кварталов со свободной застройкой составляет 0,5-0,6, для кварталов смешанной застройки в центре города – 0,3-0,5, а для пригорода, занятого садами- 0,7.

Осадков в городе выпадает больше за счёт большей запылённости атмосферы и значит большего количества ядер конденсации.

Территория города относится к зоне умеренного потенциала загрязнения воздуха (по классификации ГЮГО им. АИ Воейкова), т.е. метеорологические условия,

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 5 |

способствующие накоплению примесей в атмосфере, уравновешиваются условиями, способствующими их рассеиванию.

2.2. Инженерно-геологическая характеристика.

При составлении данного раздела были использованы материалы «Территориального фонда информации по природным ресурсам и охране окружающей среды МПР России по центральному Федеральному округу, Ивановский филиал; Территориального центра «Ивановогеомониторинг»; генерального плана г. Иваново, разработанного ЛенгипроГором в 1989 году, а также рекогносцировочного обследования бригадой института «Урбанистики» в 2004 году.

2.2.1. Рельеф. Территория, рассматриваемая проектом, представляет собой пологу равнину.

2.2.1. Инженерно-геологическая оценка территории

Исходя из рельефа, геологического строения, гидрогеологических условий, развития физико-геологических процессов, в границах проекта используются территории, благоприятные для строительства;

Оценка территорий произведена в природных условиях для жилищного и общественного строительства.

Расчетное сопротивление грунтов оснований зданий и сооружений принимаются в соответствии со СНиП 2.02.01-83*.

К территориям, благоприятным для строительства, относятся пространства, расположенные в пределах моренной и водно-ледниковой равнины. Рельеф полого-холмистый, абсолютные отметки поверхности изменяются от 120 до 136м. Уклоны не превышают 10%. Грунтовые воды залегают на глубине 2,5м и более. Естественным основанием для фундаментов зданий и сооружений будут служить водно-ледниковые пески, моренные и покровные суглинки. Расчетное сопротивление песков в зависимости от крупности и плотности может быть принято 2,5 – 4,0 кгс/см²; суглинков в зависимости от консистенции 1,8 – 2,5 кгс/см².

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 6 |

3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Генеральный план рассматриваемой территории решен в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области.

Ко всем вновь планируемым зданиям предусмотрены подъезды по проездам с твердым покрытием. В жилых районах предусмотрены стоянки соответствующей вместимости.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки здания. Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности с дальнейшим спуском в ливневую канализацию.

Комплекс работ по благоустройству предусматривает устройство проездов и тротуаров, гостевых стоянок, устройство площадок перед входами из тротуарной плитки, установку малых архитектурных форм. Предусматриваются меры по озеленению благоустраиваемой территории – максимальное сохранение существующих насаждений и создание новых газонов.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| Иzm. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
| | | | | | | | 7 |

4. ПОЛОЖЕНИЕ В ГОРОДСКОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ

Проектируемая территория находится в центральной части города Иванова, Ленинском и Фрунзенском районе. С запада район ограничен жилой застройкой смешанного типа, детскими дошкольными учреждениями, общественной застройкой; с севера – малоэтажной жилой и общественной застройкой; с востока - жилой застройкой смешанного типа, промышленными зданиями, поликлиниками, с юга – малоэтажной жилой застройкой. Район пересечен основной городской магистралью города Иванова – улицей Лежневской, являющейся выходом на федеральную дорогу на Владимир и далее на Москву и одной из самых напряженных городских магистралей.

Ориентировочная площадь рассматриваемого участка 83,5 Га.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

| № п/п | Показатель | Единица измерения | Всего |
|--|---|----------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Территория | | | |
| 1 | Территория в границах проекта (всего). в том числе: | Га | 83,5 |
| 2 | Территория проекта в границах красных линий | | 66,4 |
| 3 | Территория многоэтажной жилой застройки | Га | 42,53 |
| 4 | Участки учреждений и предприятий обслуживания (кроме микrorайонного значения). | Га | 8,9 |
| 5 | Участки школ и детских садов | | 6,7 |
| 6 | ПК-3 Производственные объекты IV-V класса | | 5,02 |
| 7 | ПК-5 Озеленение специального назначения | | 3,25 |
| 8 | Территория общего пользования. В том числе: | Га | 19,1 |
| 9 | Зеленые насаждения общего пользования; | Га | 1,5 |
| Население | | | |
| 10 | Численность населения; | Тыс. чел. | 19,7 |
| 11 | Плотность населения. | Чел./ Га | 400 |
| Жилищный фонд | | | |
| 12 | Всего жилых домов (новое жилищное строительство) | Тыс. кв.м. общ. площ. квартир | 429,29 46,698- площадь на Генеральном плане |
| 13 | Средняя этажность застройки | этаж | 9 |
| Учреждения и предприятия обслуживания населения | | | |
| 14 | Детские дошкольные учреждения всего/ 1000 чел. | Место | 960/50 |
| 15 | Общеобразовательные школы всего/1000 чел. | Место | 1735/88 |

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 8 |

| | | | |
|----|---|------------------------|---------|
| 16 | Магазины продовольственных товаров всего/1000 чел | Кв.м. торговой площади | 1379/70 |
| 17 | Магазины непродовольственных товаров всего/1000чел | Кв.м. торговой площади | 591/30 |
| 18 | Предприятия общественного питания всего/1000чел. | Посадочное место | 40/2 |
| 19 | Аптеки | Объект | 1 |
| 20 | Базы служб эксплуатации жилищно-коммунального хозяйства | Объект | 1 |
| 21 | Сбербанк | Операционное место | 7 |
| 22 | Отделение связи | Объект | 1 |
| 23 | Отделение милиции | Объект | 2 |

В настоящее время планировочная структура территории состоит в основном из индивидуальной жилой застройки, частично разреженной пятиэтажными жилыми домами и промышленностью. Также на данной территории расположена общеобразовательная школа.

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист 9 |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|-----------|
| | | | | | | | |

5. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

1. Элементы планировочной инфраструктуры.

Территорию, рассматриваемую проектом предполагается разделить на 13 микрорайонов, разделенных улицами в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области:

1. Микрорайон, ограниченный улицами Смирнова, Лежневской, Пророкова и Московской - 2,22 Га;
2. Микрорайон, ограниченный улицами Пророкова, Лежневской, Владимирской и Московской – 2,37 Га;
3. Микрорайон, ограниченный улицами Владимирской, Лежневской, Шуйской и Московской – 2,39 Га;
4. Микрорайон, ограниченный улицами Шуйской, Лежневской, Постышева и Московской – 2,83 Га;
5. Микрорайон, ограниченный улицами Постышева, Лежневской, Типографской и Московской – 2,28 Га;
6. Микрорайон, ограниченный улицами Типографской, Лежневской, Велижской и Капитана Петрачкова – 11,37 Га;
7. Микрорайон, ограниченный улицами 2-й Южной, Лежневской, Типографской и Плетнева – 13,02 Га;
8. Микрорайон, ограниченный улицами Типографской, Лежневской, Постышева и Бубнова – 1,94 Га;
9. Микрорайон, ограниченный улицами Постышева, Лежневской, Владимирской и Бубнова – 4,04 Га;
10. Микрорайон, ограниченный улицами Владимирской, Лежневской, Смирнова и Бубнова – 3,96 Га;
11. Микрорайон, ограниченный улицами Смирнова, Плетнева, Владимирской и Бубнова – 4,52 Га;
12. Микрорайон, ограниченный улицами Владимирской, Плетнева, Постышева и Бубнова – 7,68 Га;
13. Микрорайон, ограниченный улицами Постышева, Плетнева, Типографской и Бубнова – 6,38 Га.

2. Градостроительное зонирование.

Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Иванова;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 10 |

2. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
 - 2) красным линиям;
 - 3) границам земельных участков;
 - 4) естественным границам природных объектов;
 - 5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон

На карте градостроительного зонирования выделены следующие зоны:

Общественно-деловые зоны:

О-1 - зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения

Жилые зоны

Ж-3 - зона многоэтажной жилой застройки

Производственно-коммунальные зоны:

ПК-3 - зона производственных объектов IV - V класса:

ПК-5 - зона озеленения специального назначения

Рекреационные зоны:

P-2 - зона городских парков, бульваров и набережных:

Территории общего пользования:

Tr-2 – территория улиц и дорог

Градостроительный регламент использования проектируемой территории

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и то, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ проектируемой территории.

В градостроительном регламенте в отношении каждой зоны указан режим их использования

Разрешенное использование может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
 - условно разрешенные виды использования;
 - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным и осуществляемые совместно с ними.

1. О-1. Зона центров обслуживания и коммерческой активности местного значения

Зона общегородского и административного центров обслуживания и коммерческой активности О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования центров

| | | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|--|-----|------------|
| | | | | | | | ОПЗ | Лист 11 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | | | |

с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- общественные здания административного, культурно-досугового, развлекательного и иного назначения;
- многофункциональные торговые, развлекательные, спортивные, оздоровительные, деловые комплексы;
- магазины розничной торговли, аптеки;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
- гостиницы, общежития;
- консультативные поликлиники;
- предприятия общественного питания;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- объекты бытового обслуживания;
- многоэтажные гаражи и многоуровневые паркинги на отдельных земельных участках;
- архивы;
- телерадиоцентры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, наземные гаражи;
- парковки;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- бани;
- объекты рекламы;
- автомойки;
- автозаправочные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- рынки закрытые;
- предприятия коммунального обслуживания;
- приемные пункты объектов бытового обслуживания.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.
2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не менее 10% от площади земельного участка.
4. Расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.
5. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 3 метров.

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| | | | | | | | 12 |

6. Площадь жилых помещений в верхних этажах зданий смешанного использования - не более 25% от общей площади объекта.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

2. Допускается сокращение расстояния от красной линии до линии застройки на территории исторического центра (ядра) города при соответствующем обосновании.

2. Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на нижних этажах объектов розничной торговли, обслуживания, здравоохранения, административного и общественного назначения;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- общеобразовательные учебные заведения;
- общежития;
- многоярусные паркинги;
- общественные здания от 4 этажей и выше;
- поликлиники;
- дворовые площадки: детские, спортивные, для отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, наземные гаражи для индивидуального легкового автотранспорта;

- хозяйственные постройки;
- гостевые парковки;
- дворовые площадки.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- торговые центры;
- бани;
- библиотеки;
- автомойки;
- универсальные спортивно-развлекательные комплексы;

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата |
|------|-------|------|---|---------|------|
| | | | | | |

- предприятия общественного питания;
 - объекты, связанные с отправлением культа;
 - залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
 - почтовые отделения;
 - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 - временные приемные пункты объектов бытового обслуживания;
 - гаражи боксового типа, не являющиеся объектами недвижимости;
 - временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
 - автозаправочные станции;
 - продовольственные и хозяйственные магазины розничной торговли площадью не более 400 кв. м.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства - 0,05 га.
 2. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.
 3. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 10% от его площади.
 4. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 6 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м.
 5. Максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).
 6. Нежилые помещения размещаются на первых этажах жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.
 7. Общественные здания размещаются на магистральных улицах и дорогах и дорогах местного значения при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов.
 8. Автозаправочные станции размещаются на магистральных улицах и дорогах за пределами исторического ядра города при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения.

3. ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов.

Зона ПК-3 предназначена для создания правовых условий формирования и развития промышленно-коммунальных узлов IV - V классов.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 - 50 метров соответственно для IV и V классов. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственные и коммунальные предприятия IV - V классов:

| | | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|--|------------|------------|
| | | | | | | | ОПЗ | Лист 14 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | | | |

- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов; производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
 - автобусные, троллейбусные парки;
 - парки грузового автомобильного транспорта;
 - таксопарки, представление в аренду автомобилей;
 - площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 - станции технического обслуживания автомобилей;
 - автозаправочные станции;
 - предприятия, магазины оптовой, мелкооптовой и розничной торговли;
 - автомойки;
 - объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 - административные здания;
 - телефонные и телеграфные станции;
 - научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
 - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 - предприятия общественного питания;
 - гостиницы;
 - многоярусные паркинги и многоэтажные гаражи;
 - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты для обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
 - производственно-лабораторные корпуса;
 - парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования, гаражи;
 - зеленые насаждения специального назначения;
 - питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
 - площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
 - ветеринарные приемные пункты;
 - ветеринарные лечебницы;
 - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
 - площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
 - предприятия по утилизации отходов;
 - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 65% от его площади.

| | | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|--|------------|------------|
| | | | | | | | ОПЗ | Лист 15 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | | | |

2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.
 3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.
 4. Расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.
 5. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

4. ПК-5. Зона озеленения специализированного назначения.

Зона ПК-5 выделена для создания правовых условий использования и организации зеленых насаждений на территории промышленных узлов.

Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
 - санитарно-защитные лесополосы;
 - питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Вспомогательные вилы разрешенного использования:

- спортивные площадки.

6. Р-2. Зона городских парков, бульваров и набережных. Зона городских парков, бульваров, набережных выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
 - набережные;
 - бульвары;
 - зоопарки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спортплощадки;
 - комплексы аттракционов;
 - некапитальные и открытые предприятия общественного питания;
 - игровые площадки;
 - прокат игрового и спортивного инвентаря;
 - танцплощадки, дискотеки;
 - летние театры и эстрады;
 - спасательные и лодочные станции;
 - пляжи;
 - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------------|
| | | | | | | ОПЗ | Лист 16 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | | |

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа.

Параметры:

1. Зеленые насаждения - 67 - 75% территории.
 2. Аллеи и дороги - 10 - 15% территории.
 3. Площадки - 8 - 12% территории.
 4. Сооружения - 5 - 7% территории.
 7. Тр-2. Территория улиц и дорог.

В территорию Тр-2 включены магистральные улицы и дороги всех категорий

Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных кварталов улиц и дорог всех категорий.

Виды функционального назначения:

- 1) проезжая часть;
 - 2) тротуары;
 - 3) велосипедные дорожки;
 - 4) полосы озеленения;
 - 5) искусственные дорожные сооружения;
 - 6) транспортные развязки;
 - 7) инженерные коммуникации;
 - 8) транспортная и придорожная инфраструктура.

- остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);

- рекламные конструкции;

- опоры, столбы, электрические линии:

- парковки:

- нестационарные киоски по продаже печатных изделий;

- переходы надземные и подземные;

— нестационарные автозаправочные станции —

нестационарные автозаправочные станции, размещаемые в соответствии сектами красных линий (поперечным профилем улиц и дорог).

3. Система культурно- бытового обслуживания

Рассматриваемый район включает в себя в основном вновь возводимую жилую застройку и должен иметь развитую сферу обслуживания населения районного значения

Для этого на проектируемой территории предусматривается размещение: четырех детских дошкольных учреждений, вместимостью 240 мест, обслуживающих население в радиусе доступности 300 метров; двух школ, вместимостью 960 мест, радиусом обслуживания 750 метров (500 - для начальных классов); пристроенных и встроено-

(с использованием первых 2-3- этажей) помещений

организаций по обслуживанию населения

4. Транспортная инфраструктура

Существующее положение

Транспортная связь проектируемого района относится к центральной части города.

В связи с увеличением количества транспортных средств на душу населения, пропускная способность улиц общегородского значения оказалась недостаточной. Этот факт способствует постоянному образованию заторов, и повышает аварийность на данных участках автодороги. По ул.Лежневской и ул.Смирнова проходят маршруты массового пассажирского транспорта: автобусы, троллейбусы, маршрутные такси.

| | | | | | | | | |
|------|------|---|------|---|---------|------|-----|------------|
| | | | | | | | ОПЗ | Лист 17 |
| Изм. | Кол. | у | Лист | № | Подпись | Дата | | |

Существующая застройка обслуживается улицами и дорогами общегородского и местного значения. Улично-дорожная сеть имеет ортогональную планировочную схему.

Жилые улицы застроены домами по обе стороны. Дорожное полотно проезжей части находится в удовлетворительном состоянии.

Проектное решение

(см. схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта)

Существующие технические и транспортно-эксплуатационные параметры главной городской улицы - Лежневской не соответствуют её категории, что требует реконструкции улицы с учетом сложившейся застройки. Проектируемая ширина улицы в красных линиях 40 метров. Проектируемый район предполагается обслуживать магистралью общегородского значения ул.Бубнова, примыкающими к ней улицами и дорогами местного значения, а также сетью внутридворовых проездов.

Участок магистрали по ул.Бубнова проектируется с разделительной полосой, с 4-хполостным движением в каждом направлении, с уширением проезжей части в местах остановок общественного транспорта. Проектируемая ширина магистрали в красных линиях принята 60 метров, ширина каждой полосы движения принимается равной 8,0 м, ширина тротуаров – по 3,0 м. Разделительная полоса между проезжей частью и тротуаром засаживается зелеными насаждениями, защищающими пешеходов от пыли и газов проходящего транспорта.

Узел пересечения ул.Бубнова и ул. Типографской запроектирован с развязкой пересекающихся транспортных потоков в одном уровне.

Основные проектируемые улицы местного значения осуществляют транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходные связи на территории жилого района, выход на магистральные улицы. Проектируемая ширина в красных линиях - 20-30 метров. Благоустройство улично-дорожной сети местного значения предусматривает организацию полос озеленения, обеспечение освещения и водоотведения.

Проезды проектируются для обеспечения транспортных связей с жилыми и общественными зданиями и учреждениями, с другими объектами городской застройки внутри кварталов. В проекте принята система тупиковых и кольцевых проездов, что исключает возможность транзитного движения. Ширина проезжей части проектируемых проездов составляет 7 метров, ширина тротуара - 1,5 метра. Предусматривается освещение и водоотведение.

Пешеходная связь между отдельными жилыми кварталами осуществляется по регулируемым пешеходным переходам. По этим же пешеходным направлениям население связывается с общественными центрами.

При въездах на отдельные площадки жилых зон предусматривается размещение гостевых автостоянок емкостью по 5 – 10 машино-мест; в основном за счет уширения проезжих частей; при объектах общественного назначения предусматриваются служебные автостоянки.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------|
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист |
| | | | | | | | 18 |

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

На рассматриваемом участке имеются все технические данные для оснащения предполагаемых объектов капитального строительства современными системами горячего и холодного водоснабжения, канализацией, системой отопления от индивидуальных тепловых пунктов.

Основными потребителями электроэнергии являются жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями соцкультбыта, общественные и культурно-бытовые здания, многоуровневые автостоянки и пр. В жилых домах принято электропищеприготовление. Электрические нагрузки по степени обеспечения надежности электроснабжения рассматриваются как потребители I категории: противопожарные устройства (насосные пожаротушения, системы подпора воздуха, дымоудаления, пожарная сигнализация и оповещение о пожаре, лифты, аварийное освещение и огни светового ограждения), индивидуальные тепловые пункты многоквартирных жилых домов, комплекс электроприемников зданий с количеством работающих 2000 человек и выше, либо зданий выше 16 этажей, автостоянки. Остальные токоприемники жилых и общественных зданий относятся к потребителям II и III категориям.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------------|
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист 19 |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------------|

7.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323.
2. Правила землепользования и застройки города Иванова утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в действующей редакции).
3. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п.
4. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5. ВСН 62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения».

| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпись | Дата | ОПЗ | Лист 20 |
|------|-------|------|---|---------|------|-----|------------|
| | | | | | | | |