

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

ГИП

Исполнитель

В.В. Селезнев

С.А. Папин

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 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпис | Дата |     | 1    |

## 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/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.).

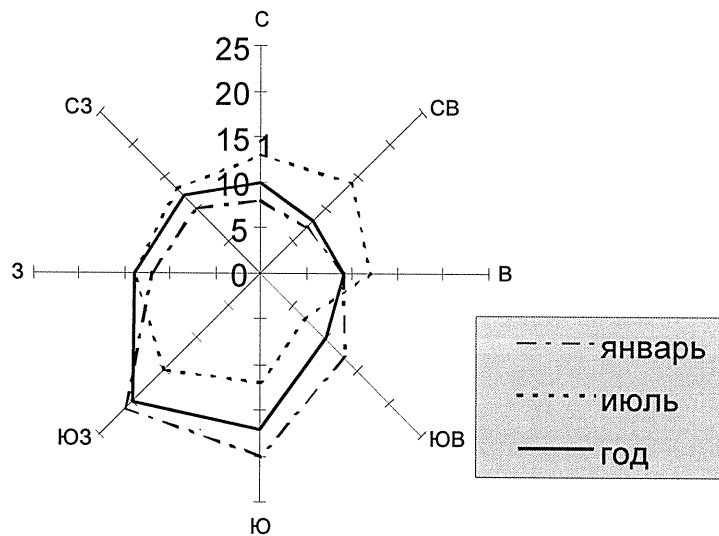
Продолжительность солнечного сияния в среднем равно 1578 час с максимумом в июне – 267 час. На продолжительность солнечного сияния в значительной степени влияет облачность. В среднем облачность на 40% сокращает солнечное сияние от возможного.

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.



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



|        | СЗ | З | ЮЗ | Ю | ЮВ | В | СВ | Ш<br>тиль |
|--------|----|---|----|---|----|---|----|-----------|
| январь |    |   |    |   |    |   |    | 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, наблюдаемым 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 | № | Подпис | Дата |
|------|-------|------|---|--------|------|

ОПЗ









#### 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   |
| <b><u>Территория</u></b>                                      |  |                               |   |
| 1   | Территория в границах проекта (всего).<br>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 микрорайонного 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.   | Га                            | 19,1  |
|   | В том числе:   |                               |   |
| 9   | Зеленые насаждения общего пользования;   | Га                            | 1,5   |
| <b><u>Население</u></b>                                       |  |                               |   |
| 10  | Численность населения;   | Тыс. чел.                     | 19,7  |
| 11  | Плотность населения.   | Чел./ Га                      | 400   |
| <b><u>Жилищный фонд</u></b>                                   |  |                               |   |
| 12  | Всего жилых домов (новое жилищное строительство)                               | Тыс. кв.м. общ. площ. квартир | 429,29<br>46,698-<br>площадь на<br>Генеральном<br>плане |
| 13  | Средняя этажность застройки  | этаж                          | 9   |
| <b><u>Учреждения и предприятия обслуживания населения</u></b> |  |                               |   |
| 14  | Детские дошкольные учреждения всего/ 1000 чел.                                 | Место                         | 960/50  |
| 15  | Общеобразовательные школы всего/1000 чел.                                      | Место                         | 1735/88   |

|    |   |                        |         |
|----|---|------------------------|---------|
| 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 разряженной пятиэтажными жилыми домами и промышленностью. Также на данной территории расположена общеобразовательная школа.









- 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 улицах 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 центра 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;

|      |       |      |   |        |      |            |      |
|------|-------|------|---|--------|------|------------|------|
|      |       |      |   |        |      | <b>ОПЗ</b> | Лист |
|      |       |      |   |        |      |            | 14   |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпис | 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.

|      |       |      |   |        |      |            |            |
|------|-------|------|---|--------|------|------------|------------|
|      |       |      |   |        |      | <b>ОПЗ</b> | Лист<br>15 |
| Изм. | Кол.у | Лист | № | Подпис | Дата |            |            |









## 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.

|             |              |             |          |               |             |            |             |
|-------------|--------------|-------------|----------|---------------|-------------|------------|-------------|
|             |              |             |          |               |             | <b>ОПЗ</b> | <b>Лист</b> |
|             |              |             |          |               |             |            | 19          |
| <b>Изм.</b> | <b>Кол.у</b> | <b>Лист</b> | <b>№</b> | <b>Подпис</b> | <b>Дата</b> |            |             |

## 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».

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