

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

- ТОМ I**    ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
          (ПОДЛЕЖИТ УТВЕРЖДЕНИЮ)
- ТОМ II**   МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
          ТЕРРИТОРИИ

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II

### МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

	марка
<b>Графические материалы</b>	
1. Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:5000	ППТ -1
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	ППТ -2
3. Схема организации улично-дорожной сети. Схема размещения парковок. Схема движения транспорта. М 1:2000. Поперечные профили улиц М 1:200	ППТ -3
4. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:2000	ППТ -4
5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000	ППТ -5
6. Схема расположения объектов социального обеспечения М:10000	ППТ -6
7. Схема расположения площадки для выгула собак М:10000	ППТ-7
8. Планировочное решение застройки территории М 1:1000	ППТ-8
9. Вариант объемно-пространственного решения застройки территории	ППТ-9

### Пояснительная записка

Введение	ПЗ-1
1. Основные характеристики территории проекта планировки (современное состояние территории)	ПЗ-1
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ПЗ-6
3. Обоснования соответствия планируемых параметров застройки нормативным требованиям	ПЗ-7
4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	ПЗ-12
5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	ПЗ-13
6. Обоснование очередности планируемого развития территории	ПЗ-14

### Приложение

**Исходно-разрешительная документация:**

1. Заявка заказчика от 06.06.2016 г.
2. Техническое задание на подготовку документации по планировке территории №12-01-33-816 от 25.08.2016 г.
3. Постановление Администрации города Иваново от 12.07.2016 г. №1288 "О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябининой, Третьего Интернационала, Бубнова " .....
4. Свидетельство о государственной регистрации права от 14.03.2016г. на земельный участок К№ 37:24:010134:2.....
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 14.03.2016г. на земельный участок К№ 37:24:010134:3.....

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Введение

Проект планировки территории выполнен по заказу физического лица на основании постановления Администрации города Иванова от 12.07.2016 г. №1288 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова».

Проект разработан на топографической съёмке масштаба 1:500, предоставленной заказчиком, уменьшенной до М 1:1000 / 1:2000.

### 1. Основные характеристики территории проекта планировки (современное состояние территории).

#### 1.1 Нормативно-правовые ограничения развития территории.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова (далее – Генеральный план) территория, ограниченная улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова, относится к жилой зоне. Согласно Генеральному плану, территорию пересекает магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – улица Бубнова (перспективное направление).

Территорию проекта планировки полностью занимает площадь кадастрового квартала 37:24:010134, в который входят следующие территории:

- административных зданий;
- производственных зданий и обслуживающих их объектов;
- индивидуальной жилой застройки;
- многоквартирной застройки;
- свободные от застройки.

Часть территории планирования расположена в территории общего пользования.

В соответствии с Генеральным планом по территории проходит магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – перспективное направление улицы Бубнова. Под размещение данной улицы попадают основная часть участка с К№37:24:010134:4 (для размещения административных и производственных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов), а так же части участков с К№37:24:010134:3 (для индивидуальной жилой застройки) и с К№37:24:010134:9 (для размещения административных зданий).

Для формирования земельных участков под строительство многоэтажных жилых домов и объектов обслуживания необходимо в соответствии с красными линиями изменить границы земельных участков путем их объединения или деления, присоединения к участкам территорий из нераспределенных земель или отчуждения части участков в муниципальную собственность; изменить вид разрешенного использования в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории.

Взам. инв. №															
Подп. и дата															
Инв. № подл.															
						Заказ № 24-01-16-ППТ									
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата										
						Пояснительная записка									
						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Стадия</td> <td style="width: 20%;">Лист</td> <td style="width: 20%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">14</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ООО "Стройпроект Иваново-Вознесенск"</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППТ	1	14	ООО "Стройпроект Иваново-Вознесенск"		
Стадия	Лист	Листов													
ППТ	1	14													
ООО "Стройпроект Иваново-Вознесенск"															

## 1.2 Градостроительный потенциал территории.

В границах территории проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, расположена территориальная зона Ж-3 и территория общего пользования, выделенная под улично-дорожную сеть.

В составе улично-дорожной сети значительную часть территории общего пользования занимает площадь, выделенная под перспективное направление улицы Бубнова, имеющую категорию магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения. В соответствии с красными линиями улично-дорожной сети на данной территории планируется изменение границ учтенных земельных участков с целью перевода их в муниципальную собственность и изменения вида разрешенного использования.

Выделенный элемент планировочной структуры – квартал, площадью 1.37 Га, формируется в виде части микрорайона. Границы данного квартала установлены по красным линиям улично-дорожной сети.

Данная территория имеет небольшой потенциал развития, т.к. основная часть её застроена. Ограниченные объемы строительства возможны вдоль улицы Бубнова (перспективное направление) на площади участков, с разрешенным использованием на данный момент - для индивидуальной застройки (после изменения вида разрешенного использования), на пересечении улиц Марии Рябиной и Садовой на площади участка с разрешенным использованием для многоэтажной застройки, а так же на пересечении улиц Садовая и Бубнова (перспективное направление) на участке, свободном от застройки. Остальные участки рассматриваемого квартала застроены зданиями общественно-делового назначения.

## 1.3 Инженерная инфраструктура

На проектируемой территории имеются объекты инженерной инфраструктуры: теплопровод магистральный диаметром 500 мм, водопровод магистральный диаметром 400 мм, сети ливневой и бытовой канализаций, теплотрасса, сети водопровода и электросети. Проектом предусматривается их использование соответственно для водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения. По ул. Марии Рябиной Генеральным планом предусматривается прокладка хозяйственно-бытовой канализации.

## 1.4 Транспортная инфраструктура.

На проектируемой территории имеется развитая улично-дорожная сеть. Движение автомобильного транспорта осуществляется по улицам в жилой застройке: двухполосным улицам Марии Рябиной и Третьего Интернационала, и четырехполосной улице Садовой. Проектируемая магистральная улица Бубнова имеет восьмиполосное автомобильное движение с организацией движения общественного транспорта.

При строительстве ул. Бубнова (перспективное направление), предусмотренной Генеральным планом, транспортная доступность территории существенно возрастет.

## 1.5 Современное состояние объектов недвижимости.

На территории проекта планировки расположены два захлапленных участка с разрушенными домами частной застройки, подлежащие сносу. По ул. Третьего Интернационала находится 2-х этажное кирпичное здание корпорации «Нордтекс» (бывший детский комбинат) с современной двухэтажной пристройкой. По ул. Марии

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							2

Рябининой в реконструируемом двухэтажном здании 30-х годов находятся общество «Российский Красный Крест» и офисные помещения. На улице Садовой находится участок с незавершенным строительством (фундамент), строится здание общественного назначения и расположено жилое кирпичное здание 60-х годов постройки.

Участок с кадастровым номером 37:24:010134:4, где расположены строения и сооружения кондитерской фабрики (в настоящее время торговые и складские здания), согласно Генеральному плану попадает под территорию магистральной улицы Бубнова.

#### 1.6 Рекреационный потенциал территории.

У проектируемой территории имеется небольшой рекреационный потенциал. Зеленую зону возможно организовать на пересечении ул. Бубнова (перспективное направление) и ул. Садовой, а так же у тротуаров улиц.

#### 1.7 Экологические ограничения.

Проектируемая территория расположена в экологически благополучном районе, действующие производства отсутствуют.

Ближайшая магистральная улица Бубнова (проезжая часть), проходящая у зоны размещения многоэтажных жилых домов, находится от окон предполагаемой застройки в 20 метрах.

#### 1.8 Ограничения, связанные с охраной объектов культуры.

Территория проекта планировки расположена в зоне археологических исследований (зона 3), в 1-ой режимной зоне застройки. При застройке в 3-й зоне археологических исследований необходимы стационарные археологические исследования, либо тщательный археологический надзор. В эту зону вошли территории, которые, исходя из палеоландшафтных наблюдений, в древности были заселены. В 1-ой режимной зоне возможно выборочное строительство зданий с сохранением планировочной структуры XVIII – начала XIX века.

Согласно письму Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия №3021-01-13 от 15.09.2017 (см. Приложение), на данной территории выявленных объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) не расположено. Ограничения могут возникнуть только если в процессе строительства будут выявлены объекты культурного наследия. Для вновь выявленных объектов следует соблюдать требования Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации».

Территория города Иванова, ограниченная улицами Садовая, Марии Рябининой, Третьего Интернационала, Бубнова, расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, которая имеет особый режим использования земель в её границах.

Режимы содержания данной зоны в соответствии с Проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры, утвержденным решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990 №175 (далее – Проект):

-в соответствии с частью 2 главы IV Проекта новое строительство в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности регламентируется по функциональному назначению, приемам застройки по высоте, протяженности и масштабности зданий. Максимальная высота новой застройки в пределах указанной зоны должна быть определена из расчета наблюдения памятников архитектуры, при удалении

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							3

от них на расстояние, определенное под углом здания 18°, когда объем здания воспринимается в сочетании с окружающей средой;

- в соответствии с частью 2 главы V Проекта охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры, участок между улицами Марии Рябининой, Садовой, Наумова относится к зонам регулирования застройки на территории бывшего села Иваново. В пределах границы этих зон расположена основная часть как памятников истории, так и памятников архитектуры различных периодов строительства. Основная цель создания данных зон – совместить задачи создания новых современных зданий, при сохранении основного характера сложившейся застройки и планировочной структуры;

- в соответствии с пунктом 3 главы IV Проекта все архитектурно-планировочные мероприятия в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности должны проводиться по согласованию с органами охраны памятников истории и культуры.

При разработке проекта планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябининой, Третьего Интернационала, Бубнова, были учтены режимы содержания зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Новая застройка формируется из двух жилых зданий, расположенных на пересечении улиц Бубнова (перспективное направление) и Третьего Интернационала, а так же на пересечении улиц Марии Рябининой и Садовой. На пересечении улиц Бубнова (перспективное направление) и Садовой планируется разбить сквер, который будет образовывать единую зеленую зону с существующей Липовой аллеей – памятником природы Ивановской области.

На данный момент на ул. Третьего Интернационала, 45/43 находится дом-музей семьи Бубновых, построенный в 1860 году. С 1976 года дом Бубновых был признан памятником истории регионального значения. Так же на ул. Третьего Интернационала, 37/28 расположена бывшая городская усадьба начала XX века П.Е. Бондаренко, являющаяся памятником градостроительства и архитектуры регионального значения с 1986 года.

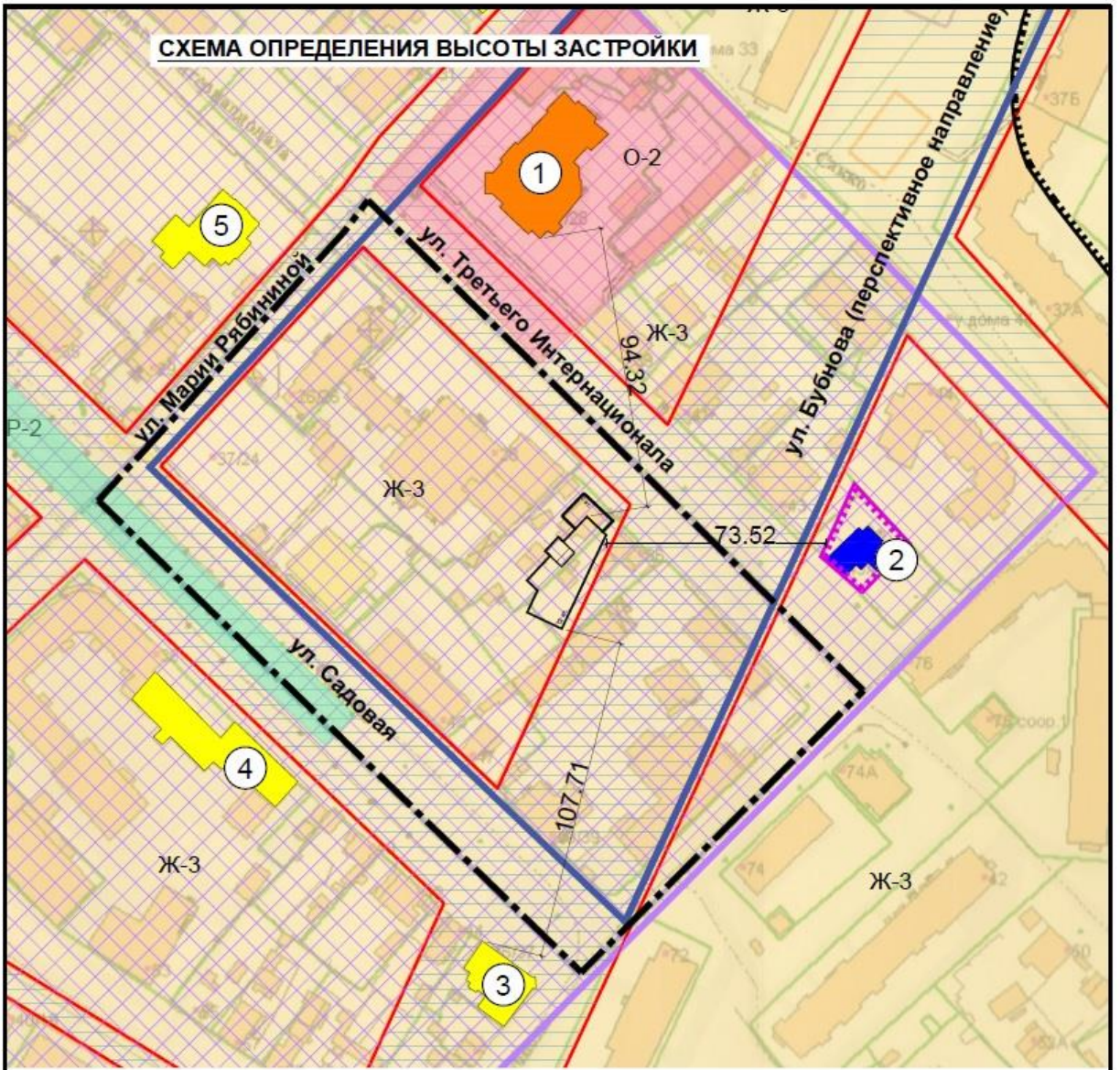
Для определения максимальной высоты новой застройки на пересечении улиц Третьего Интернационала и Бубнова (перспективное направление) из расчета наблюдения памятников архитектуры, при удалении от них на расстояние, определенное под углом здания 18°, когда объем здания воспринимается в сочетании с окружающей средой, выполнена схема определения высоты застройки (см. л.5 ПЗ). Схема выполнена с учетом перечисленных памятников и с учетом дома И.П.Головина – выявленного объекта культурного наследия (ул. Садовая,62/37). Из трех показателей выбираем меньший – новая застройка не должна превышать высоту в 39,10 метра. Предполагаемая застройка – двенадцатизэтажный жилой дом высотой 36 метров.

Согласно письму Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия №0633-01-14 от 06.03.2018 (см. Приложение), согласованию с Комитетом подлежит проведение изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, перечисленных в п. 1.2 Положения о порядке согласования проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры, установленных в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации (утверждено приказом комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 03.11.2016 № 100-о, в редакции приказа от 09.11.2017 № 123-о). Согласование градостроительной планировки, разрабатываемой в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в компетенцию Комитета не входит.

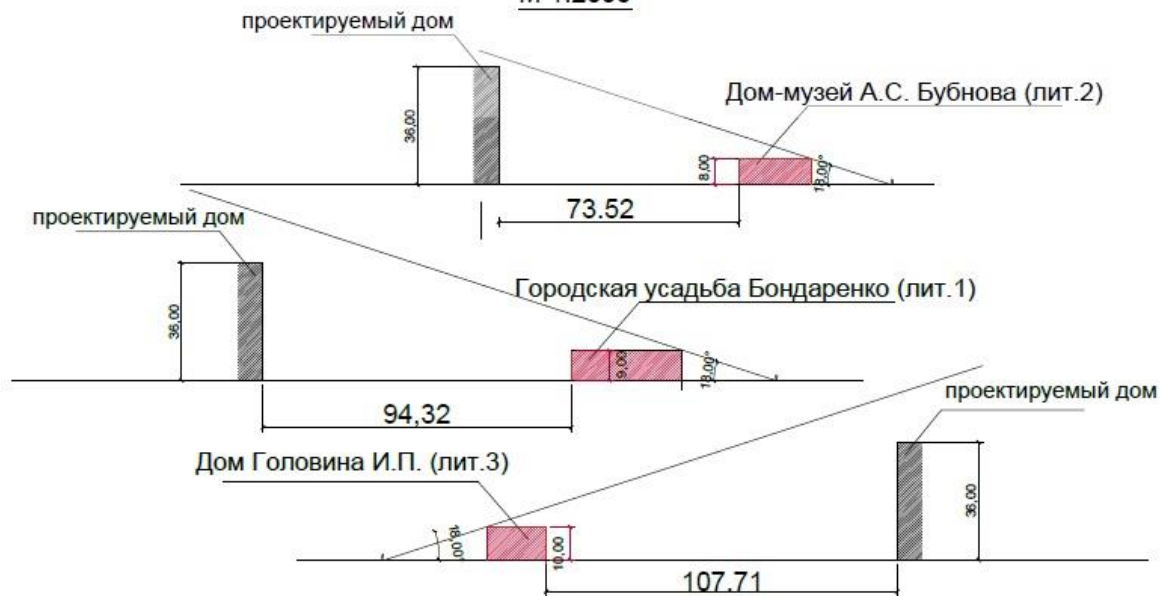
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							4

**СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫСОТЫ ЗАСТРОЙКИ**



М 1:2000



Высота проектируемой застройки определена из расчета наблюдения памятников архитектуры при удалении от них на расстояние, определенное под углом  $18^\circ$ , когда объем здания воспринимается в сочетании с окружающей средой.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Заказ № 24-01-16-ППТ

Лист

5



### 1.9 Ограничения, связанные с охраной природных территорий.

По территории проекта планировки проходит улица Садовая, на которой находится Липовая аллея – памятник природы Ивановской области, особо охраняемая природная территория общей площадью 3,6 га, с особым правовым режимом использования земель.

Запрещенные виды деятельности и природопользования:

- рубка заповедных деревьев;
- повреждение коры, ветвей путем надрезов, зарубок и поломок;
- стоянки под деревьями автомашин

### 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, территория проекта планировки относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории Ленинского района города Иванова в жилой зоне.

Территория относится к ландшафтной области северо-запада Восточно-Европейской (Русской) равнины. Участок расположен в центральной части города. Согласно схеме зонирования данная территория предусмотрена для размещения объектов жилой застройки.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова (далее - МНПП г. Иванова), в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 738/пр, выделенный элемент планировочной структуры – квартал, площадью 1.37 га с границами по красным линиям улично-дорожной сети; население квартала обеспечивается объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности.

На территории жилого квартала выделены существующие зоны капитального строительства: зона размещения жилых домов, зона общественно-деловая. Планируется увеличение зоны жилых домов в связи с размещением многоэтажных жилых зданий (1-я очередь освоения), создается зеленая зона с размещением сквера (2-я очередь освоения).

Планировочное решение учитывает сложившуюся градостроительную ситуацию, проектное развитие города Иванова и пожелания заказчика.

Главным фактором, влияющим на композиционное решение проектируемого участка, является перспективное направление ул. Бубнова - магистральная улица шириной 58 м, разделяющая территорию проекта планировки на две неравные по площади части. На площади земельного участка, находящегося в границах территории проекта планировки и расположенного юго-восточнее ул. Бубнова (вне границ элемента планировочной структуры), планируется зеленая зона. Дальнейшее развитие данной территории зависит от строительства жилых зданий в границах планируемой территории в соответствии с функциональным зонированием.

Для обеспечения развития территории квартала, элемента планировочной структуры, в зоне размещения жилых домов на участке 1-ой очереди освоения территории планируется размещение многоэтажных домов.

Разрешенное использование участка планируемого 12-ти этажного дома – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6. Общая площадь территории

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							6

планируемого размещения многоэтажного жилого дома по ул. Бубнова (перспективное направление) 2149 м<sup>2</sup>. Так как жилой дом проектируется на участке 1-ой очереди освоения, его размещение возможно с учетом нормативного отступа от красных линий и существующей окружающей застройки, в частности торговых и складских зданий на участке с кадастровым номером 37:24:010134:4, освоение которого относится к 3-ей очереди. На самой границе участка планируемого жилого дома расположены складские объекты соседнего участка.

Разрешенное использование участка 7-ми этажного дома – среднеэтажная жилая застройка, код 2.5. Площадь территории под планируемый дом на пересечении улиц Марии Рябиной и Садовой 1920 м<sup>2</sup>.

На пересечении улиц Бубнова (перспективное направление) и Садовой на территории рассматриваемого квартала имеется участок, в площадь которого входит часть участка с разрешенным использованием для размещения административных зданий и часть участка разрешенным использованием для размещения производственных и административных зданий, по которому в дальнейшем будет проходить магистральная улица общегородского значения. Общая площадь этого участка 613 м<sup>2</sup>. Он планируется как участок 2-ой очереди освоения территории. На данном участке в виду его малой площади не возможна постройка многоэтажного здания, тем более в торце расположенного рядом жилого здания имеются окна, обеспечивающие инсоляцию жилых комнат. На данном участке предлагается разбить сквер - зеленую зону территории общего пользования, по которой пройдут пешеходные коммуникации, соединяющие улицы Бубнова и Садовую, минуя острый угол соединения улиц. На улице Садовой расположена липовая аллея - памятник природы Ивановской области, которая составит единый ансамбль с планируемым сквером.

Существующая застройка общественно-деловой зоны в границах красных линий по улицам Бубнова, Садовой, Марии Рябиной и улицы Третьего Интернационала сохраняется. Разрешенное использование участков данной территории – деловое управление, код 4.1.

Красные линии запроектированы в соответствии со схемой красных линий на территории города Иванова и с учетом утвержденного проекта планировки территории города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябиной, набережной реки Уводи. Отступы от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий по улицам Садовой, Марии Рябиной и Третьего Интернационала приняты с учетом сложившейся застройки и равны 3 метрам. По улице Бубнова (перспективное направление) линия застройки предусматривается так же в 3-х метрах от красной линии с возможностью размещения многоэтажного дома. При данных условиях запланированный отступ линии застройки от красной линии в 3 метра на магистральной улице является достаточным для комфортного проживания в жилых домах, с учетом размещения на первых этажах нежилых помещений и с учетом зеленой полосы шириной 10 метров между жилым домом и проезжей частью.

### 3. Обоснования соответствия планируемых параметров застройки нормативным требованиям.

Квартал, как элемент планировочной структуры в границах красных линий, предназначен для размещения жилых многоэтажных многоквартирных домов, объектов повседневного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							7

Проектом планировки территории предусматривается новое жилищное строительство.

Общая площадь квартир в доме существующего жилого фонда составляет ориентировочно 1600 м<sup>2</sup>. Население на расчетный срок составит 1600/30=53чел., где 30 – средний расчетный показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений в м<sup>2</sup> на человека (согласно п.5.6, таблица 2, СП 42.133330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Общая площадь квартир в проектируемом жилом доме по ул. Бубнова составляет 3400 м<sup>2</sup>. Население на расчетный срок составит 3400/30=113 чел., где 30 – средний расчетный показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений м<sup>2</sup>/чел.

Общая площадь квартир в проектируемом жилом доме на пересечении ул. Марии Рябиной и Садовой составляет 1810 м<sup>2</sup>. Население на расчетный срок составит 1810/30=60 чел., где 30 – средний расчетный показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений м<sup>2</sup>/чел.

Общее количество жителей жилого комплекса на расчетный срок составляет 226 человек.

Расчетные удельные показатели размера земельного участка проектируемого дома по ул. Бубнова при общей площади квартир 3400 м<sup>2</sup> и количества проживающих 113 человек на расчетный срок согласно МНГП г. Иванова составляют:

-по количеству жителей 2090.5 м<sup>2</sup> (18.5 м<sup>2</sup> на чел.);

-по общей площади жилых помещений 2142 м<sup>2</sup> (0.63 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади дома).

Фактическая площадь территории планируемого многоэтажного жилого дома 2149 м<sup>2</sup>, т.е. больше расчетных удельных показателей размера земельного участка.

Расчетные удельные показатели размера земельного участка проектируемого дома на углу улиц Марии Рябиной и Садовой при общей площади квартир 1810 м<sup>2</sup> и количества проживающих 60 человек на расчетный срок согласно МНГП г. Иванова составляют:

-по количеству жителей 1110 м<sup>2</sup> (18.5 м<sup>2</sup> на чел.);

-по общей площади жилых помещений 1140 м<sup>2</sup> (0.63 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади дома).

Фактическая площадь территории данного планируемого многоэтажного жилого дома 1920 м<sup>2</sup>, т.е. больше расчетных удельных показателей размера земельного участка.

Благоустройство территории проектируемого участка включает в себя проектирование проездов, площадок для игр детей и отдыха, озеленение территории с сохранением высокоствольных насаждений, устройство гостевых стоянок.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории произведен в соответствии с расчетными показателями МНГП (таблица 8.2.11). Параметры участков перспективной застройки с приведенной обеспеченностью площадками дворового благоустройства проектируемых жилых домов см. лист 8 графических материалов.

Площадки для выгула собак следует размещать на территории общего пользования микрорайона или жилого района на расстоянии не менее 40 метров от окон жилых и общественных зданий, с максимально допустимым уровнем территориальной доступности в условиях плотной застройки до 600 метров . Для рассматриваемого жилого

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							8

квартала с населением 226 человек необходима площадка 68 м<sup>2</sup>. Для жилого района, формируемого вдоль улицы Бубнова (перспективное направление), предлагается организовать общую площадку для выгула собак площадью 540 м<sup>2</sup> на территории общего пользования за пределами жилого квартала в зоне производственно – транспортных инфраструктур, расстояние от которой до жилого квартала составляет 500 метров. Площадка обеспечивает население численностью 1800 человек (из расчета 0.3 м<sup>2</sup>/ чел.).

Баланс территории жилого комплекса приведен в таблице 1.

Таблица 1. Баланс территории жилого комплекса

№ п/п	Территория	Единица измерения	Сущ. положение количество	%	Проектн. решен. количество	%
	Территория жилого комплекса в том числе:	га	1.37	100	1.37	100
1	Территория многоэтажной жилой застройки	м <sup>2</sup>	1590	12	5840	43
2	Территория индивидуальной жилой застройки	м <sup>2</sup>	1626	12	-	
3	Территория общественно-деловых объектов	м <sup>2</sup>	9173	66	7216	53
4	Территории общего пользования:	м <sup>2</sup>				
4.1	Участки зеленых насаждений		-		613	4
4.2	Не обустроенные		530	4	-	
5	Прочие территории	га	781	6	-	-

Плотность населения жилого квартала -165 чел./га, что соответствует МНГП г.Иванова и относится к средней плотности населения на территории квартала.

Коэффициент плотности застройки квартала составляет  $(10166+5128) / 13700=1.12$ , где 13700 –площадь жилого квартала. Для расчета плотности застройки используется площадь всех этажей зданий, измеренная по контуру наружных стен, которая для жилых зданий составит 10166 м<sup>2</sup>. Нежилые здания имеют ориентировочную площадь всех этажей -5128 м<sup>2</sup>.

Коэффициент застройки квартала составляет  $3940/13700=0.29$ , где 3940 –площадь, занятая под зданиями и сооружениями, 13700 –площадь жилого квартала.

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (площадь застройки) см. лист 8 графических материалов.

Коэффициент плотности застройки и коэффициент застройки соответствуют МНГП г.Иванова.

Рассматриваемый элемент планировочной структуры - жилой квартал обеспечивается объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							9

Таблица №2. Расчет объектов общественного назначения жилого квартала.

Предприятия и учреждения обслуживания	Ед. изм.	Норма на 1000 жителей	Нормативная потребность	Возможности существующих объектов	Проектируемые объекты
Учреждения образования:					
Дошкольное учреждение	мест	62	14	Вне жилого комплекса, в пределах нормативной доступности	
Общеобразовательная школа	мест	91	20	Вне жилого комплекса, в пределах нормативной доступности	
Поликлиника	Посещений в смену	18.15	4	Вне жилого комплекса, в пределах нормативной доступности	
Предприятие бытового обслуживания	Раб. мест	9	2	-	5
Магазины непродовольственных товаров	кв. м. торг.площади	30 (обслуж. в квартале)	7	-	80
Магазины продовольственных товаров	кв. м. торг.площади	70 (обслуж. в квартале)	16	-	100
Объекты общественного питания	мест	8 (обслуж. в квартале)	2	-	20

На территории квартала, помимо существующих объектов общественного назначения (коды 2.7 и 4.1), жилого объекта (код 2.5), предусматривается размещение 12-ти этажного жилого здания, код 2.6 (1-я очередь освоения), 7-ми этажного жилого здания, код 2.5 (1-я очередь освоения), а также сквера - зеленой зоны общего пользования (2-я очередь освоения), после изменения границ учтенных земельных участков с целью отчуждения их в муниципальную собственность и изменения вида разрешенного использования.

Объекты образования. Расстояние от жилых домов до средней школы №26 и до лицея №21 менее 500 метров.

Расстояние от жилых домов до территорий детских садов №15 и №115 составляет менее 300 метров.

Объекты здравоохранения. Жители жилых домов обслуживаются ОБУЗ «Поликлиника №4, Городская клиническая больница №4», расстояние от территории поликлиники 1000 м. Стационары и полустационары – в районных или общегородских объектах здравоохранения.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							10

Озеленение. Минимальная обеспеченность территории квартала озелененными территориями должна составлять  $226 \times 6 = 1356 \text{ м}^2$ , из них не менее  $226 \times 2 = 452 \text{ м}^2$  на территории домов. Площадь озеленения участков общественных зданий  $2160 \text{ м}^2$ , озеленение дворовых пространств  $1382 \text{ м}^2$ . Дополнительно проектом предусматривается озеленение территории общего пользования  $613 \text{ м}^2$ . Обеспеченность внутриквартальным озеленением  $4155 \text{ м}^2$  ( $2160 \text{ м}^2 + 1382 \text{ м}^2 + 613 \text{ м}^2$ ) соответствует МНПП г.Иванова.

Транспортная инфраструктура. На планируемой территории предусматривается дальнейшее развитие улично-дорожной сети.

Территория запроектирована с учетом транспортных потоков, имеет удобные въезды, парковки легкового транспорта общественных и жилых зданий. Задачи в области транспорта можно разделить на два направления, имеющие жизненно важное значение для нормального функционирования рассматриваемой территории:

первое – организация доступа ко всем зданиям;

второе – обеспечение развития транспортной инфраструктуры в системе всей территории.

Основу транспортной структуры составляет магистраль общегородского значения регулируемого движения – ул. Бубнова (перспективное направление).

На территории планировки выделены:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – ул. Бубнова (перспективное направление), обеспечивающая связь между жилыми, промышленными районами и центром города.

- улицы и дороги местного значения в жилой застройке – ул. Садовая, ул. Марии Рябининой и ул. Третьего Интернационала, обеспечивающая связь на территории жилого района и выходы на магистральную улицу регулируемого движения.

Категория уличной сети на проектируемой территории принята на основании МНПП г.Иванова.

Параметры элементов поперечных профилей улиц приняты с учетом существующего благоустройства улиц и действующих норм для принятых категорий улиц, а так же ожидаемой интенсивности движения, согласно генеральному плану города.

Высотное положение дорожной сети решено с учетом существующего рельефа местности и максимальным его сохранением. Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы улицы не имели резких перепадов на пересечениях.

При уровне автомобилизации 390 автомобилей на 1000 жителей, расчетное количество мест постоянного хранения автомобилей, принадлежащих гражданам жилого квартала составляет 88 ед. На территории квартала существует 23 м/места в проектируемых домах и 2 м/места существующие. За пределами жилого квартала на расстоянии не более 800 м возможно размещение 63 м/мест на стоянке в районе зоны производственного использования.

Также предусматриваются автостоянки для временного хранения автомобилей из расчета не менее 98 м/мест на 1000 чел. (22 м/мест). На земельных участках жилых домов имеются 24 м/мест временного хранения (17 м/мест проектируемые, 7 м/мест существующие).

Инженерная инфраструктура. Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями, является самодостаточной, т.е. точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся на планируемой

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							11

территории. По территории проходит магистральный теплопровод диаметром 500 мм (ул. Третьего Интернационала) и магистральный водопровод диаметром 400 мм (ул. Садовая).

По территории квартала также проходят теплопровод, газовые и кабельные линии.

Участок планировки оснащен инженерными сетями, мощности которых будет достаточно для обеспечения вновь строящегося комплекса. На территории проложены водопровод, бытовая и ливневая канализации, теплопроводы с тепловыми камерами.

Проектом предусмотрено подключение проектируемого здания к городским инженерным сетям, проходящим по ул. Третьего Интернационала. Водоснабжение нового объекта обеспечивается от подходящего к территории проектирования водопровода диаметром 200 мм. Отвод бытовых стоков осуществляется в существующий канализационный коллектор диаметром 200 мм.

Генеральным планом города Иваново предусматривается строительство хозяйственно-бытового коллектора по ул. Марии Рябиной.

Отвод поверхностного стока осуществляется в существующий коллектор улицы Марии Рябиной. По ул. Бубнова (новое направление) предлагается прокладка нового коллектора для сбора поверхностных вод.

Мероприятия по инженерной подготовке обусловлены принятыми проектными решениями по застройке территории и перспективному направлению ул. Бубнова.

Для создания благоприятных условий проживания проектом предусматривается:

- схема вертикальной планировки выполнена в проектных отметках по осям проездов и в точках перелома профиля с указанием продольного уклона. Проектные отметки максимально приближены к существующему рельефу;
- сбор поверхностных вод осуществляется в открытые водоотводящие устройства – ливнеприемники.
- подсыпка грунта пониженных мест, в связи с изменением трассировки ул. Бубнова.

#### **4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.**

Территория рассматриваемого участка к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется.

Учитывая это рекомендуется в дальнейшем разработать для данной территории проект ИТМ ГО и ЧС, включающий в себя:

- систему оповещения по сигналам ГО ЧС, сопряженную организационно, технически и аппаратно с территориальной и местной системами оповещения ГО ЧС;
- технические решения по светомаскировке объектов в соответствии с СНиП 201.53-84;
- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей;
- решения по обеспечению взрывопожаробезопасности;
- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а так же безаварийной остановки функционирования инженерных систем;

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							12

- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, газо-, и водоснабжения, а так же систем связи.

Настоящий проект планировки территории предлагает планировочную структуру жилого района, обеспечивающую выполнение пожарной безопасности как территории в целом, так и сооружений, а так же беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуацию людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории и физической защите людей.

Дорожно-уличная сеть планируемой территории представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Застройщики в дальнейшем, при разработке документации на строительство, обязаны выполнить конкретные инженерно-технические мероприятия, направленные на безусловное исполнение требований ГО и ЧС по инженерному оборудованию территории.

Планировочное решение предусматривает обеспечение подъезда пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров. Проезжие части улиц запроектированы шириной 7,0 м, 14,0 м и 24 м.

Проезд пожарной техники на участках жилых зданий предусмотрен шириной 6 м. на расстоянии 8 метров от жилого здания.

Источником наружного пожаротушения является пожарные гидранты. Предусмотрено наружное освещение территории в тёмное время суток.

## 5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

При реализации строительства на планируемой территории возможно загрязнение атмосферы, гидросферы и литосферы.

Выброс загрязняющих веществ при эксплуатации жилой и общественной застройки происходит в результате:

- работы газовых котлов, установленных в котельных на территории застройки.

Выброс загрязняющих веществ в атмосферу происходит в результате сжигания природного газа в котлах. При этом выделяются оксид углерода, диоксид азота, оксид азота, бенз(а)пирен;

- эксплуатации автомобильных стоянок. Выброс загрязняющих веществ в атмосферу происходит от работающих двигателей внутреннего сгорания (ДВС). ДВС автомобилей, работающих на бензине и дизельном топливе, выбрасывают в атмосферный воздух в различные периоды своей работы оксид углерода, оксид азота, диоксид азота, сажи, диоксид серы, углеводороды (по бензину), углеводороды;

Загрязнение атмосферного воздуха возможно также в период проведения работ по строительству объектов. Строительные работы является временными и неизбежными. Источниками выбросов в атмосферный воздух при этом будут являться: автотранспорт при перевозке строительных конструкций, работающие строительные машины и механизмы, сварочные работы.

Воздействие проектируемых объектов на водный объект минимально. Реализация строительства коллекторов и очистных сооружений поверхностного стока снижает сброс неочищенных поверхностных вод в р. Увось, что улучшит экологическую ситуацию в целом.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							13



Подземные воды в Ивановский области, по данным Комитета Ивановской области по ООС и ПР, в естественных условиях характеризуются в основном отсутствием каких-либо видов загрязнения и по качеству в целом удовлетворяют требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества», за исключением часто повышенного железа (в четвертичном водоносном комплексе). Воздействие на компоненты окружающей среды при временном хранении и утилизации отходов, образующихся при строительстве и эксплуатации объектов на проектируемой территории, сведено к минимуму.

На каждом этапе проектирования необходимо разрабатывать раздел «Охрана окружающей среды», где предусматривать наиболее эффективные способы снижения вредного воздействия на окружающую среду.

### 6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Освоение территории жилого квартала планируется в три очереди. Очередность связана с подготовкой территории к строительству, строительством магистральной улицы Бубнова, решением юридических вопросов и напрямую связана с последовательностью развития улично-дорожной сети.

Первая очередь освоения предназначена для многоэтажных жилых домов по ул. Бубнова и ул. Садовой. Эти территории наиболее подготовлены и после объединения участков по ул. Бубнова (перспективное направление) и решения нормативных вопросов может быть освоена.

Территория под вторую очередь освоения предлагается выделить на пересечении ул. Бубнова и ул. Садовая под зеленую зону общего пользования после изменения границ и вида разрешенного использования существующего участка.

Территория 3-й очереди освоения – строительство, согласно Генеральному плану, улицы Бубнова (перспективное направление). Эта территория наименее подготовлена к строительству и в настоящий момент застроена, поэтому потребуется выкуп земельного участка, снос зданий, освоение прилегающих площадей для размещения магистральной улицы.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ № 24-01-16-ППТ	Лист
							14

# Приложение