



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Малое Предприятие

"Архитектурная мастерская ДРЯЗГОВ и К°"

153000, г. Иваново, ул. Степанова, д.16, оф. 50

тел. 32-80-33, 30-74-10

Dryzgov @ mail.ru Г.

Свидетельство № СРО-П-081-3730001845-00165-5 от 23 ноября 2011 г.

**Заказчик:** ОАО "Газпром газораспределение Иваново" филиал г. Иванова

**Объект:** Проект планировки территории части жилого квартала между улицами Парижской Коммуны и Герцена города Иваново с проектом межевания в его составе.

**Стадия:** Проектная документация.

**Часть проекта:** Обосновывающая часть проекта планировки территории.  
Пояснительная записка.  
Исходные данные.  
Графический материал.

**Договор:** № 1255/2016

**Том:** 2

**Генеральный директор:**

Дрязгов С.Н.

**Главный инженер проекта:**

Юматов Ю.Б.

Иваново  
2016 г.

## Содержание тома.

1. Состав проекта.
2. Список лиц, участвующих в разработке раздела.
3. Исходные данные.
4. Пояснительная записка.
5. Графический материал.

## **1. Состав проекта.**

<b><u>№</u> Тома, книги</b>	<b>Наименование документации</b>	<b>Примечание</b>
Том 1	Утверждаемая часть проекта планировки территории. Исходные данные. Положения. Графический материал.	
Том 2	Обосновывающая часть проекта планировки территории. Пояснительная записка. Исходные данные. Графический материал.	
Том 3	Проект межевания территории. Пояснительная записка. Исходные данные. Графический материал.	

## **2. Список лиц, участвующих в разработке проекта планировки.**

- Решения по обоснованию планировочных решений

исполнитель

Кишкович Е.М.

- Гл. инженер проекта

Юматов Ю.Б.

## **3. Исходные данные.**

- Постановление Администрации города Иванова от 29.08.2016 г. № 1595.
- Техническое задание Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова № 12-01-24-2236 от 03.10.2016 г.

#### **4. Пояснительная записка.**

- 4.1. Общая характеристика территории.
- 4.2. Краткая климатическая характеристика территории.
- 4.3. Определение параметров планируемого строительства, систем социального и транспортного обслуживания, систем инженерного обеспечения необходимых для развития территории.
- 4.4. Организация улично-дорожной сети.
- 4.5. Мероприятия по охране окружающей среды.
- 4.6. Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.
- 4.7. Техничко-экономические показатели по ППТ.

#### **5. Графическая часть.**

- |   |       |
|---|-------|
| - Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:5000                              | ППТ-1 |
| - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000 | ППТ-2 |
| - Схема инженерной подготовки территории М 1:2000   | ППТ-3 |
| - Схема вертикальной планировки М 1:2000  | ППТ-4 |
| - Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000                    | ППТ-5 |
| - Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:2000               | ППТ-6 |

## **4. Пояснительная записка.**

### **4.1. Общая характеристика территории.**

Территория в границах проекта планировки площадью 3,1 га. расположена между улицами Парижской Коммуны и Герцена в западной части города Иванова. Согласно градостроительному зонированию статьи 30 Градостроительного регламента данная территория находится в жилой зоне Ж-3 "Зона застройки многоэтажными жилыми домами".

Согласно п. 8.1.1 Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235, данная территория самостоятельным элементом планировочной структуры не является, она входит в состав сложившегося элемента планировочной структуры - квартала, площадью 5,7 Га. в красных линиях, ограниченного:

- с севера – улицей местного значения – ул. Герцена;
- с юга – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – ул. Парижской Коммуны;
- с запада – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – ул. Ленинградская.
- с востока – магистральной улицей районного значения регулируемого движения – ул. Мархлевского.

Территория квартала ограничена красными линиями, утвержденными постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 "Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова". Отступы от красных линий принимаются: для ул. Ленинградская и Герцена - 3 м. (минимальный отступ от красных линий 3 м., согласно "Местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова") , по ул. Парижской Коммуны и Мархлевского - согласно сложившемуся использованию земельных участков.

Данная территория на настоящий момент в основном застроена многоэтажными многоквартирными жилыми домами. Использование

земельных участков на территории квартала соответствует утвержденным правилам землепользования и застройки города Иванова.

На территории находятся также объекты сферы обслуживания (магазины, водопроводная насосная станция, административные здания) и индивидуальные гаражи для хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам.

У жилых многоэтажных домов в их границах располагаются детские площадки, гостевые автостоянки, площадки для отдыха взрослого населения.

Инженерное обеспечение рассматриваемой территории представлено внутриквартальными сетями (газопроводом низкого давления, городскими тепловыми сетями, водопроводом и канализацией). Все системы работоспособны.

Территория участка на 90 % благоустроена, имеются необходимые и соответствующие проезды и подъезды к объектам капитального строительства для автомобилей скорой помощи, автомобилей МЧС и другого спец. автотранспорта, имеется внутриворотовое озеленение.

Некоторые незначительные внутриквартальные проезды требуют ремонтных работ по восстановлению дорожной одежды.

Территория в границах планировки имеет прямоугольную вытянутую форму вдоль улиц Парижской Коммуны и Герцена, длина участка – 240 м, ширина – 130 м.

Соседние земельные участки от улицы Менделеева (с запада) и пер. Строительный (с востока) представлены также территориями зоны Ж-3 "Зона застройки многоэтажными жилыми домами".

В рассматриваемой территории отсутствуют другие территориальные зоны кроме зоны Ж-3.

На планируемой территории отсутствуют производственные объекты, а соответственно и их санитарно-защитные зоны, также нет водоохраных зон поверхностных источников и зон охраны памятников федерального и регионального значения.

#### **4.2. Краткая климатическая характеристика территории.**

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 теплый 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  $86,9 \text{ ккал/см}^2 \text{ мин}$ . Суммарная радиация складывается из солнечной прямой радиации на горизонтальную поверхность, составляющая  $43,2 \text{ ккал/см}^2 \text{ мин}$  и рассеянной радиации ( $43,7 \text{ ккал/см}^2 \text{ мин}$ ).

Продолжительность солнечного сияния в среднем равно 1578 час с максимумом в июне – 267 часов. 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  $0^0$  в конце октября и продолжается в среднем 160 дней.

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

Летом ослабевает циклоническая деятельность, погода стоит теплая 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 еще наблюдаются возвраты тепла, которые продолжаются 7-10 дней.

#### Температурный режим.

Среднегодовая температура воздуха составляет  $+3,3^{\circ}\text{C}$ . Январь самый холодный месяц со среднемесячной температурой  $-11,6^{\circ}\text{C}$ , а июль – самый теплый месяц со среднемесячной температурой  $+18,5^{\circ}\text{C}$ . Экстремальные температуры наблюдаются в эти же месяцы и соответственно равны  $-46^{\circ}\text{C}$  и  $+38^{\circ}\text{C}$ . Сумма среднесуточных температур выше  $10^{\circ}\text{C}$  составляет  $2039^{\circ}$ .

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 теплый 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 преобладают ветер южного и юго-западного направлений. В холодный период повторяемость этих направлений наибольшая. Летом ветер неустойчив по направлениям.

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	Ю	ЗЗ	СЗ	штиль
январь	8	7	9	13	20	21	12	10	4
июль	13	14	12	7	12	15	14	13	11
год	10	8	9	10	17	20	14	12	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 теплый 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.

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

Территория города относится к строительно-климатическому району Пв. Расчетная температура для проектирования отопления равна  $-30^{\circ}\text{C}$ . Продолжительность отопительного периода в среднем составляет 219 дней.

#### **4.3. Определение параметров планируемого строительства, систем социального и транспортного обслуживания, систем инженерного обеспечения необходимых для развития территории.**

Рассматриваемая территория на настоящий момент обеспечена всем инженерно-техническим потенциалом, имеющим: системы теплоснабжения, водоснабжения и канализации, газоснабжения и электроснабжения. Все объекты подключены к инженерным сетям, за исключением существующего одноэтажного административного здания, расположенном на земельном участке площадью -  $190,0 \text{ м}^2$  (кадастровый номер 37:24:04024:1063), которое не имеет газоснабжения.

Поэтому данным проектом планировки определяется возможность размещения объекта капитального строительства коммунально-бытового назначения - газопровода низкого давления, для обеспечения газоснабжением существующего административного здания.

#### **Баланс территории квартала в границах красных линий.**

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение		Нормативное значение
			Кол-во	%	Кол-во	%	
	Территория квартала в границах красных линий	га	5,7	100	5,7	100	

1	Территория жилой застройки	га	4,95	84	4,95	84	
2	Участки школ	-					
3	Участки дошкольных организаций	-					
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	0,189	3,2	0,189	3,2	
5	Участки закрытых автостоянок (гаражи)	га	0,008	0,13	0,008	0,13	
6	Автостоянки для временного хранения**	маш./мест	57		57		164
7	Земли общего пользования		0,753	12,67	0,753	12,67	
7.1	Улицы, проезды		0,230	3,97	0,230	3,97	
7.2	Участки зеленых насаждений		0,515	8,7	0,515	8,7	
8	Участки зеленых насаждений с учетом озеленения территории жилой застройки		2,7		2,7		6 м <sup>2</sup> на 1 чел.(1,2 га)
9	Плотность населения*	чел./Га	347	-	347	-	
10	Коэффициент плотности застройки***	-	1,48		1,48		≤1,2
11	Коэффициент застройки****	-	0,25		0,25		≤0,4

\* - Плотность населения посчитана исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений - 23,69 м<sup>2</sup>/чел.,

ориентировочной общей площади жилых помещений в пределах квартала - 46894 м<sup>2</sup> и ориентировочной численности населения квартала - 1979 чел.

\*\* - Количество мест временного хранения автомобилей, принадлежащих гражданам рассчитано в пределах квартала, в том числе в пределах придомовой территории жилых домов.

\*\*\* - Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений, равной 84851 м<sup>2</sup> к площади квартала (в соответствии с п. 8.2.10 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова")

\*\*\*\* - Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями (14500 м<sup>2</sup> в границах квартала) к площади квартала (в соответствии с п. 8.2.10 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова")

Все показатели рассчитаны с учетом уже строящегося дома по ул. Герцена, из-за строительства которого значительно повысились показатели плотности населения - с 308 чел./га до 347 чел./га, что согласно табл. 8.2.7 "Местных нормативов градостроительного проектирования" является высоким показателем плотности населения, и коэффициента плотности застройки - с 1,3 до 1,48, что значительно превышает нормативное значение.

Данным проектом планировки не предусматривается дальнейшее увеличение плотности застройки и увеличение плотности населения.

При разработке проекта планировки территории учитывался главный принцип формирования среды обитания: масштабы ее освоения не должны стать угрожающими для состояния экологической среды, не должны привести к разрушению природного комплекса.

Обеспечение учреждениями обслуживания в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования г. Иванова от 29.06.2016 № 235 выполняется путем использования существующей сети общественных, социально-бытовых и медицинских учреждений (радиус пешеходной доступности 1000 м. обеспечен). Территория в границах планировки находится в пределах нормативной доступности общеобразовательных учреждений: школа №39 (500 м. табл. 6.2.2 "Местных

нормативов градостроительного проектирования") и дошкольного учреждения (300 м.). Однако, часть квартала в границах красных линий находится за пределами нормативного радиуса доступности до общеобразовательных учреждений. (см. графическую часть ППТ-2)

Схема вертикальной планировки территории отражает существующее высотное положение осей проездов, которое обеспечивает:

- качественный отвод поверхностного стока;
- создание нормальных условий для движения транспорта и пешеходов;
- максимальное сохранение естественного рельефа и растительности;

Рассматриваемая территория обладает ровным рельефом.

Использование рассматриваемой территории должны вестись с учетом следующих положений:

1. Согласно Гражданскому кодексу РФ землепользователю:

- Разрешается осуществлять строительство на участке только при условии соблюдения государственных градостроительных и строительных норм и правил, требований о назначении участка, экологических требований, по утвержденной проектной документации (статья 263 п.1);
- Запрещается самовольное строительство (статья 222).

2. Согласно Федеральному закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» землепользователь обязан:

- Выполнять требования санитарного законодательства и санитарно-эпидемиологического заключения ЦГСЭН.
- Выполнять санитарно-эпидемиологические требования обеспечения безопасности среды обитания для здоровья человека (статьи 12, 18-23), в данном жилом массиве;
- Обеспечить условия труда для персонала (статья 25), проектируемого административного здания.

3. Согласно Федеральному закону «Об охране окружающей среды» землепользователь обязан обеспечить:

Выполнение требований в области охраны окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности (глава VII, ст. 34-39).

4. Согласно земельному кодексу РФ землепользователь обязан:
  1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и категорией земли, разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
  2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.
  3. Своевременно производить платежи за землю.
  4. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
  5. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв.
  6. Вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормативами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными организациями.
7. Землепользователь несет административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства (статья 74).

#### **4.4. Организация улично-дорожной сети.**

Рассматриваемая территория обеспечена развитой транспортной инфраструктурой. С юга граничит с магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – ул. Парижской Коммуны, по которой осуществляется движение городского общественного транспорта: автобусов, троллейбусов, маршрутных транспортных средств.

Существующие улицы и дороги местного значения (внутри квартала) обеспечивают удобный подъезд к жилым домам. Однако, не соблюдается нормативное обеспечение местами для временного хранения легковых

автомобилей, принадлежащих гражданам (83 маш./мест на 1000 чел., табл.

5.5.5 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова"), проектом планировки не предусматривается размещение автостоянок для временного хранения автотранспорта.

Расчетная скорость движения внутри жилого квартала составляет – 40 км/час. Существующая сеть пешеходных тротуаров и переходов обеспечивает беспрепятственное передвижение по территории квартала и обеспечивает доступ ко всем зданиям и сооружениям.

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

Общее современное экологическое состояние в районе планируемой территории удовлетворительное.

Проектом предполагаются решения, способствующие снижению воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

- нормативная плотность застройки;
- устройство водоотводящих сетей и лотков поверхностных стоков;
- строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа, удобными для сбора и вывоза мусора на специально отведенные для этих целей полигоны бытовых отходов. Контейнеры располагаются на специальных площадках расположенных на расстоянии не менее 20 м от жилых домов, спортивных площадок и от мест отдыха населения.

На территории планировки предусматриваются нижеследующие мероприятия по охране природы:

- осуществлять постоянный контроль за сохранением удалением отходов, бытового мусора и отработанных люминесцентных ламп;
- осуществлять контроль за санитарным состоянием территории;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей деятельности;

- обеспечивать защиту почв, грунтовых вод и воздушного бассейна от загрязнения.

Выполнение всех перечисленных мероприятий позволит исключить негативное воздействие вновь строящихся объектов на окружающую среду.

#### **4.6. Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.**

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

Настоящий проект планировки и застройки территории предлагает планировочную структуру района, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений, а также 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 жителей. Дорожно-уличная сеть на данной территории представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров;
- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию.

Для обеспечения противопожарной безопасности предусмотрены следующие мероприятия: дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка; радиусы закругления проезжих частей дорог не менее – 6,0 м.

Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.



## **Вывод.**

В результате разработки проекта планировки территории определена возможность размещения объекта капитального строительства коммунально-бытового назначения - газопровода низкого давления, для обеспечения газоснабжением существующего административного здания. по ул. Парижской Коммуны, 20 с максимальным сохранением природного комплекса. Проектом планировки не предусматривается увеличение плотности населения и плотности застройки, строительства объектов федерального, регионального и местного значения.