

Состав проекта по планировке территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории: красные линии; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1000
Раздел 2	Текстовая часть	
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территории города Иванова.	1:10000
Лист 2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети.	1:1000
Лист 3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:1000
Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:1000
Лист 5	Вариант планировочных решений застройки в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1000
Раздел 2	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд; границы публичных сервитутов.	1:1000
Раздел 2	Текстовая часть	
	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий;	1:1000

	границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотакционных выделов или частей лесотакционных выделов.	
--	--	--

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	7
1.1. Объекты культурного наследия	7
2.2. Зоны с особыми условиями использования территории	7
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	9
2.1. Параметры планируемого строительства	10
2.2. Инженерная инфраструктура	11
2.3. Транспортная инфраструктура	12
3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	13
4. Обоснование очередности планируемого развития территории	14
5. Иные материалы по обоснования положений по планировке территории	15
5.1. Анализ территории разработки проекта планировки территории	15
5.1.1. Размещение участка проектирования в планировочной структуре города Иванова ..	15
5.2.2. Климатические характеристики территории	16
5.2.3. Анализ современного использования территории в период подготовки документации по планировке территории	18
5.2. Инженерная подготовка территории	20

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Постановления Администрации города Иванова от 04.03.2021 №256 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, с части территории, расположенной в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, и прилегающей улично-дорожной сети, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 03.11.202 №1225», муниципального контракта № 3-01-05-55 от 10.06.2021 «Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, в части территории, расположенной в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, и прилегающей улично-дорожной сети, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 № 1225», заключенного между Заказчиком, Администрацией города Иванова, и Исполнителем, ООО «Юрюзанский проектно-строительный сервис».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ территорий общего пользования с учетом размещения парковок для автотранспорта посетителей набережной и ресторана, установления, изменения, отмены красных линий, определения границ элементов улично-дорожной сети, определения зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – ресторана на набережной, образования земельного участка с видом разрешенного использования «общественное питание».

При разработке проекта по планировке территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

6. Приказ Министра России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №20».

8. Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».

9. СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.

10. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

11. СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования.

12. Закон Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области».

13. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 №526-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

14. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова».

15. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 «Об утверждении Генерального плана города Иванова на период до 2025 года» (далее – Генеральный план).

16. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Иванова» (далее – Правила).

17. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

18. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом планировки территории предлагается в границах планируемой территории размещение новых объектов капитального строительства:

- Дворец водных видов спорта;
- ресторан с летней площадкой;
- объекты улично- дорожной сети.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента территориальной зоны О-1.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети, а также необходимость в обеспечении дополнительного доступа к планируемым для размещения объектам капитального строительства.

При размещении объектов капитального строительства в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства требуется соблюдать требования градостроительного регламента в части минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства.

1.1. Объекты культурного наследия

Территория, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в документацию по планировке территории, попадает в зону охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность. Строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, должны разрабатываться в соответствии с законодательством об охране природы. В связи с чем проектом предлагается принципиальное размещение объектов вдоль воды с видом на набережную этажностью не выше 3-х этажей.

2.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса реки Уводь;
- охранные зоны инженерных сетей.

Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса

Вблизи границ проектируемой территории протекает река Уводь.

Зона с особыми условиями использования территории - Прибрежная защитная полоса, зафиксирована в реестре с кадастровым номером 37:24-6.155.

Зона с особыми условиями использования территории - Водоохранная зона, зафиксирована в реестре с кадастровым номером 37:24-6.16.

В соответствии с Федеральным законом от 14.07.2008 №118-ФЗ в границах водоохраных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В соответствии с пунктом 17 статьи 65 Водного Кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными пунктом 15 статьи 65 Водного Кодекса РФ ограничениями запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В соответствии с пунктом 8 статьей 27 Земельного Кодекса РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

В связи с чем проектом предлагается размещение объектов, исключительно обеспеченных системой централизованного водоснабжения и водоотведения.

Охранные зоны инженерных коммуникаций

Таблица №2.

Наименование зоны	Размер зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования
1	2	3
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	до 1 кВ – 2 метра от оси в каждую сторону 6 кВ - 10 метров от оси в каждую сторону	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
Охранная зона водопровода	10 метров от оси в каждую сторону	СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с Изменениями N 1, 2)».
Охранная зона газопровода	3 метра от оси в каждую сторону	СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями № 1, 2, 3)».
Охранная зона водоотведения	3 метра от оси в каждую сторону	СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85 (с Изменением № 1)».
Охранная зона сетей связи	3 метра от оси в каждую сторону	Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны ли-ний и сооружений связи Российской Федерации».

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными нормативами, градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, а также, ранее разработанной документацией по планировке территории.

В настоящее время проектируемая территория в большей степени не освоена.

В соответствии с Генеральным план города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323, данная территория относится к

общественно-деловой зоне и жилой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694, данная территория расположена в зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 и зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

В соответствии с Картой границы зон с особыми условиями использования территории, Картой территорий объектов культурного наследия Правил землепользования и застройки территория расположена в водоохранной зоне реки Уводь и зоне охраняемого природного ландшафта.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки здания.

В границах планировки предлагается размещение объекта местного значения – ул. Набережная. Параметры ул. Набережная соответствуют местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

В случае, если спортивный объект – Дворец водных видов спорта – будет осуществляться из средств бюджетов, то его рассматривают как объект местного значения.

2.1. Параметры планируемого строительства

В западной части территории проекта планировки по адресу: проспект Шереметевский, дом 58, располагается существующий объект общественного назначения, который включает в себя административные и торговые помещения, центры развлечений и досуга, офисные помещения. На улице Набережной, д.4 располагается автозаправочная станция.

Согласно ранее утвержденному проекту планировки территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь города Иванова, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 03.11.2020 №1225, предусматривается строительство Дворца водных видов спорта. Спорткомплекс предназначен для проведения учебно-тренировочных, физкультурно-оздоровительных занятий и соревнований федерального, регионального и местного уровня по водным видам спорта. Спорткомплекс имеет удобные пешеходные и подъездные пути.

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории

предусматривается строительство ресторана с летней площадкой. В целях комплексного благоустройства набережной реки Уводь между Соковским и Смойловским мостами, направленного на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния территории, здание ресторана и летнюю площадку ориентировать фасадами к реке, с учетом границ формируемого земельного участка. При проектировании ресторана и летней площадки предположить расположение посадочных мест таким образом, чтобы открывался вид на набережную, для создания уютной обстановки для посетителей.

Таблица №3.

Планируемые объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова	Параметры объектов
1	2	3	4
1	Дворец водных видов спорта	- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1): Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов). - Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2): Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.	Площадь участка – 37228 кв.м. Общая площадь – 10626, 4 кв.м. Количество зрительских мест – 500 чел. Этажность 1-3 эт.
2	Ресторан с летней площадкой	- Общественное питание (4.6): Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	Количество посадочных мест примерно 50 чел. Этажность 1-3 эт.

2.2. Инженерная инфраструктура

Для функционирования объектов капитального строительства в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения их к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям).

Подключение объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения планируется произвести в существующие сети, проложенные как по территории квартала, так и по ее периметру.

На отдельных участках будет выполнена перекладка инженерных сетей: водопровода, бытовой канализации, теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения.

Прокладка новых инженерных сетей для проектируемых объектов должна производиться, в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими предприятиями: водопровода, бытовой канализации,

теплоснабжения, канализации связи и электроснабжения с устройством стальных футляров при пересечении с проезжей частью улицы.

В целях безопасности движения автотранспорта предусматривается устройство наружного освещения.

Предусмотрено строительство ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод с проезжей части улицы.

Характеристики, необходимые для развития системы инженерного обслуживания, необходимого для развития территории, приведены в таблице №4.

Таблица №4.

Характеристика систем инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	2	3	4
1	Теплоснабжение	Гкал/час	27,1
2	Водоснабжение	м ³ /сут	3282,8
3	Водоотведение	м ³ /сут	2753,6
4	Электроснабжение	МВт	4,63

2.3. Транспортная инфраструктура

В соответствии с Генеральным план города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323, проспект Шереметевский относится к магистральным улицам общегородского значения; улица Рыбинская относится к магистральной улице районного значения.

Утвержденным проектом планировки предусматриваются проезды и подъезды к перспективным многоквартирным жилым домам и объектам социального, административно-общественного назначения.

Улично-дорожная сеть представлена улицами, основными и второстепенными проездами местного значения со следующими параметрами:

Улица Набережная - улица в жилой застройке местного значения

ширина в красных линиях- 25 м;

ширина полосы движения- 3,0 м;

число полос движения –2-3 полосы;

ширина пешеходной части тротуара не менее 1,5 м.

улица 1-я Ушакова Набережная – улица в жилой застройке местного значения

ширина в красных линиях – 25 м;

ширина полосы движения – 3,0 м;

число полос движения – 2-3 полосы;

ширина пешеходной части тротуара не менее 1,5 м.

улица 2-я Ушакова – второстепенный проезд местного значения

ширина в красных линиях – 8 м;

ширина полосы движения – 3,5 м;

число полос движения – 1 полоса;

ширина пешеходной части тротуара не менее 0,75 м.

улица 3-я Ушакова – основной проезд местного значения

ширина в красных линиях – 12 м;

ширина полосы движения – 2,75 м;

число полос движения – 2 полосы;

ширина пешеходной части тротуара не менее 1 м.

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности разработаны утвержденным проектом планировки территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь города Иванова. Для обеспечения противопожарной безопасности предусмотрены следующие мероприятия: дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка, при наличии планировочных возможностей запроектировано по 2 въезда-выезда; радиусы закругления проезжих частей дорог составляют не менее 6 м; в конце тупиковых подъездов к зданиям предусмотрены площадки для разворота. Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

Вокруг всех зданий предусмотрены проезды для пожарных машин в случае возникновения пожара с отсыпкой полос щебнем шириной 6 метров в газонах. Размеры и расположение противопожарных проездов приняты согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности.

Подъездные пути и стоянки для автотранспорта планируются из асфальтобетона, противопожарные проезды - из щебеночного покрытия, пешеходные дорожки – из тротуарной мелкоразмерной плитки.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров;

- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию, тупиковые площадки не менее чем 12*12 м.

Территория рассматриваемого участка к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется. Работающий персонал на предприятиях территории в особый период остаются на месте и не подлежат эвакуации.

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;

- решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на объектах сил и средств ликвидации последствий аварий;

- решения по обеспечению взрывопожаробезопасности;

- технические решения по светомаскировке объектов в соответствии «СП 64.1325800.2016. Свод правил. Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства. Актуализированная редакция СНиП 2.01.53-84»;

- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;

- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объектов;

- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а также безаварийной остановки функционирования инженерных систем;

- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, и водоснабжения, а также систем связи.

Улично-дорожная сеть комплекса 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.

4. Обоснование очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предлагается освоение территории в несколько этапов:

1 этап – строительство улично-дорожной сети;

2 этап – строительство дворца водных видов спорта,

3 этап – строительство ресторана с летней площадкой.

При этом очередность 2 и 3 этапа освоения могут реализовываться как в любой последовательности, так и параллельно. Главным принципом освоения территории является обеспеченность земельных участков объектами транспортной инфраструктуры – подъездами и пешеходными путями.

5. Иные материалы по обоснования положений по планировке территории

5.1. Анализ территории разработки проекта планировки территории

5.1.1. Размещение участка проектирования в планировочной структуре города

Иванова

Территория проектирования расположена в центральной части города Иванова.

Территория расположена в Советском административном районе города Иванова.

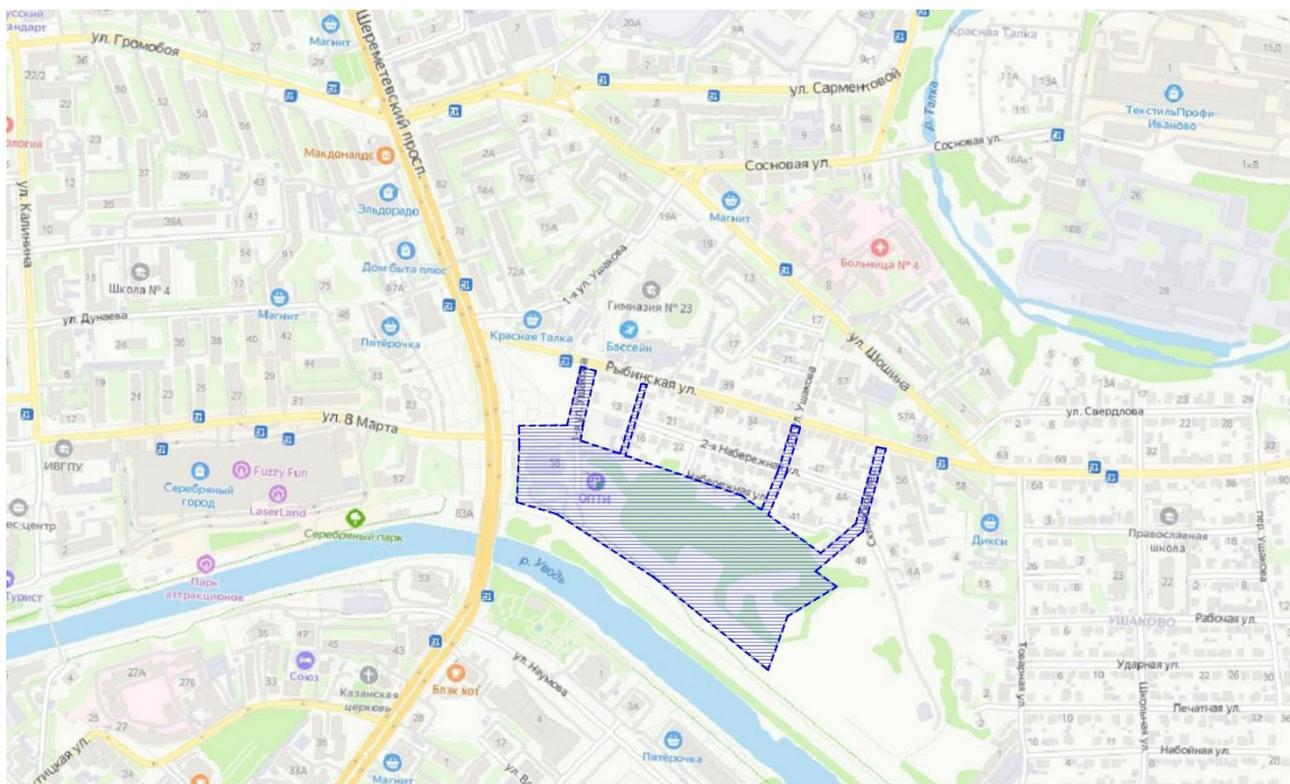
Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 7,44 га, территория ограничена:

- с севера – ул. Рыбинская;
- с запада – Шереметевский просп.;
- с востока – существующими земельными участками;
- с юга – набережной реки Уводь.

Положение планируемого участка приведено на рисунке 1.

Рисунок 1.

Расположение планируемого участка в планировочной структуре города Иванова



5.2.2. Климатические характеристики территории

В соответствии со строительной картой климатического районирования для строительства (рисунок А1 СП 131.13330.2012 «Строительная климатология») территория городского округа «Город Иванов» и, соответственно, планируемая территория, относится к климатическому району II В.

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

Продолжительность солнечного сияния в среднем равна 1578 часов 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° в конце октября и продолжается в среднем 160 дней.

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

Летом ослабевает циклоническая деятельность, погода стоит тёплая иногда жаркая. Для летнего периода характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, 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.

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.

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.

На территории города в течение года преобладает ветер южного и юго-западного направлений. В холодный период повторяемость этих направлений наибольшая. Летом ветер неустойчив по направлениям.

Среднегодовая скорость ветра равна 3,8 м/сек с максимумом в холодный период 4,3 м/сек и минимумом в июле-августе – 3 м/сек.

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

- в 5 лет – 23 м/сек;
- в 10 лет – 24 м/сек;
- в 20 лет – 26 м/сек.

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

5.2.3. Анализ современного использования территории в период подготовки документации по планировке территории

Город Иваново – центр Ивановской области. Ивановская область находится в центре Европейской части России, в трехстах километрах северо-восточнее от Москвы, расположившись в центре Русской равнины. Область входит в состав Центрального Федерального округа, граничит с Владимирской, Костромской, Ярославской, Нижегородской областями.

Территория проекта планировки и проекта межевания расположена в центральной части города Иванова. Территория расположена в Советском административном районе города Иванова.

Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 7,44 га, территория ограничена:

- с севера – ул. Рыбинская;
- с запада – Шереметевский просп.;
- с востока – существующими земельными участками;
- с юга – набережной реки Уводь.

В пределах данной территории расположены существующие объекты капитального строительства - многофункциональный центр общественно-делового назначения и автозаправочная станция. Параметры существующей застройки представлены в таблице №1. Остальные земельные участки в границах планируемой территории не освоены. На рассматриваемой территории проложены инженерные коммуникации: теплотрассы, газоснабжения, водопроводы, канализация бытовая, электроснабжения 0,4 кВ и 10 кВ.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии функциональным зонированием Генерального плана города Иванова проектируемая территория расположена в: жилой зоне, общественно-деловой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова проектируемая территория располагается в следующих видах территориальных зон:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

В соответствии с Картой границы зон с особыми условиями использования территории, Картой территорий объектов культурного наследия Правил землепользования и застройки города Иванова проектируемая территория расположена:

- в прибрежной защитной полосе и в водоохранной зоне реки Уводь;
- зоне охраняемого природного ландшафта.

Таблица №1.

Параметры существующей застройки

№ п/п	Площадь земельного участка, га	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки здания, м ²	Площадь всех надземных этажей зданий и сооружений, м ²
1	2	3	4	5	6
1	0,2661	Многофункциональный центр общественно-делового назначения Адрес: город Иваново, проспект Шереметевский, дом 58	2-3	1666,49	4999,5
2	0,0977	Стационарная автозаправочная станция Адрес: город Иваново, улица Набережная, 4	1	325	325

Примечания:

1. Площади застройки зданий и сооружений определены согласно обмерам с чертежа.
2. Площади всех надземных этажей зданий и сооружений определены по внешним

размерам зданий.

5.2. Инженерная подготовка территории

Организация рельефа и водоотвода

Основной задачей в решении вопросов организации рельефа являлось эффективное использование естественного рельефа с частичным преобразованием его с целью обеспечения наиболее благоприятных условий для общего планировочного решения.

Отвод поверхностных стоков обеспечивается созданием уклонов поверхности, оптимальных для стока воды в водоприемные колодцы централизованной системы ливневой канализации с возможностью размещения локальных очистных сооружений сточных вод. Все сооружения по сбору и очистке сточных вод должны соответствовать нормативам, установленным в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса.