

1. Общая характеристика территории.

Территория в границах проекта планировки расположена на землях Советского района города Иванова.

Участок ограничен:

- с севера – улицей в жилой застройке - ул. Окуловой;
- с востока – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения - ул. Каравайковой;
- с юга – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – 8-ым Проездом;
- с запада – зоной рекреационного назначения.

Проект планировки охватывает территорию площадью 8,9 га.

В настоящее время территория планировки представляет собой сформированные кварталы, состоящие из общественно-деловой, малоэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Основные подъезды к территории осуществляются из центральной части города по улице 8-й Проезд, а далее по улицам в жилой застройке.

Основные проектные решения даны исходя из комплексной оценки рекреационных ресурсов, размеров благоприятной для застройки территории, сложившегося рельефа, транспортной инфраструктуры и других факторов.

На формирование архитектурно-планировочного решения проектируемого участка оказывают влияние следующие факторы:

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;
- существующая сеть дорог;
- наличие существующих границ земельных участков, выделенных в соответствии с кадастровым планом территории 37:24:030601, 37:24:030551, 37:24:030625, 37:24:030613, 37:24:030612, попадающих в пределы границ проектирования;
- наличие водоохранной зоны р. Уводь (ширина 200,0 м.).

Участок оснащен инженерными сетями (линиями: электропередач, водопровода, газопровода, теплосетями, канализацией, связи).

Основным планировочным ограничением в границах проектируемой территории является водоохранная зона реки Уводь (ширина 200,0 м.).

Водоохранная зона - это территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания животного и растительного мира. Соблюдение специального режима на территории водоохранной зоны является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с положением, утверждаемым Правительством РФ. Согласно положению о водоохранной зоне, государственный контроль за соблюдением порядка установления размеров и границ, а также режима хозяйственной и иной деятельности в пределах водоохранной зоны и прибрежных защитных

						1-12-2016-ППТ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб		Яшанина				Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Стади	Лист	Листов
							П	1	
							ООО КБ «Полянинов»		

полос, наряду с другими организациями, предусмотренными в этом положении, возлагается и на органы управления лесным хозяйством в пределах их полномочий.

В пределах водоохранных зон запрещается проведение авиационно-химических работ; применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; использование навозных стоков для удобрения почв; размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горючесмазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и др. машин и механизмов; размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3°; размещение стоянок транспортных средств, в т. ч. на территориях дачных и садово-огородных участков; проведение без согласования с бассейновыми и др. территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда федерального подчинения строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и др. объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и др. работ.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и др. лесохозяйственных мероприятий, не противоречащих целям охраны водных объектов.

Поддержание в надлежащем состоянии водоохранных зон, прибрежных защитных полос и водоохранных знаков возлагается на водопользователей. Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим пользования этих зон и полос.

Объекты историко-культурного наследия в пределах рассматриваемой территории отсутствуют.

2. Краткая климатическая характеристика.

Климат территории умеренно-континентальный. Среднегодовая температура за последние 10 лет изменялась от 1° до 4°, преобладала 3° -3,3 С. Продолжительность зимнего периода 5-5,5 месяца, наиболее холодные месяцы – январь, февраль со среднемесячными отрицательными температурами 11-13 (минимальные – минус 32°-36°, абсолютный минимум – минус 45°-47°). Устойчивый снежный покров устанавливается в конце ноября, продолжительность его 150-160 дней, средняя высота снежного покрова – 40-70 см (иногда до 80см). Глубина промерзания грунтов от 0,5 до 1,0 м, реже – 1,5 м. Устойчивый переход среднемесячных температур воздуха через 0° происходит в первой декаде апреля. Таяние снега начинается в конце марта и продолжается до середины апреля.

Наиболее теплый месяц – июль со среднемесячными температурами 9-25° (средняя максимальная – плюс 24,5° абсолютный максимум – плюс 37,8°).

Преобладают ветры южных юго-западных и западных направлений со скоростью ветра 9,0 м/сек обеспеченности 5%, реже дуют ветры северных направлений. Первые заморозки начинаются в конце сентября. В конце октября осуществляется переход среднегодовых температур воздуха через ноль к отрицательным. Средняя многолетняя влажность воздуха 67-74%, наиболее сухих месяцев – 58%. Годовая сумма осадков изменяется от 394-412мм до 763-826мм, среднее – 500-600мм. За летний период выпадает до 50% годового количества осадков.

Участок представляет собой равнинную местность, встречаются отдельно стоящие деревья, канава и ручей, а так же газонная и травянистая растительность.

В геологическом строении изучаемой территории принимают участие отложения современного и среднего отделов четвертичной системы.

Современные четвертичные образования представлены: техногенными грунтами состоящими из суглинка, песка, гравия, кирпичного щебня, мощностью от 0,2 до 1,3м, почвенно-

												Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	-ППТ.ПЗ						

растительным слоем мощностью 0,2м, аллювиальными отложениями представленными песками пылеватыми, средней крупности, серыми, средней плотности, водонасыщенными, мощностью от 3,7 до 4,8м.

Среднечетвертичные отложения представлены водноледниковыми песками мелкими, крупными, коричневыми, с включением гравия, средней плотности, маловлажными и влажными, вскрытой мощностью от 2,0 до 5,7 м; суглинками бурыми, полутвердыми, мощностью от 1,5 до 3,7м.

Исследуемая территория входит в состав неоген-четвертичного структурно-фациального комплекса неотектонического этапа, состоящего на территории исследований из отложений современного и среднего отделов четвертичной системы, для которой характерны слабые неотектонические движения. По степени сейсмической опасности изучаемая территория относится к степени С(1%), на которой расчетная сейсмическая интенсивность составляет 6 баллов по шкале MSK-64 для средних грунтовых условий и трех степеней сейсмической опасности в течение 50 лет.

3. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

3.1. Социальная инфраструктура

Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения данной территории обеспечивается за счет ранее сформированной социальной инфраструктуры жилого района.

Обеспечение учреждениями обслуживания в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) выполняется путём использования существующей сети социально-культурных, коммунально-бытовых, общеобразовательных и медицинских учреждений (предел пешеходной доступности не более 30 минут обеспечен). В радиусе доступности находятся все необходимые объекты социальной инфраструктуры.

3.2. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть

Положения генерального плана

В соответствии с решением генерального плана города Иванова, настоящим проектом планировки территории предусматривается новое строительство и реконструкция улично-дорожной сети для чего возникла необходимость разработки новых профилей улиц. Перспектива по генеральному плану предусматривает:

- реконструкцию улиц 8-ой Проезд и Каравайковой с доведением их до параметров магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (4 полос движения);
- сохранение сложившейся улично-дорожной сети;
- устройство пешеходных тротуаров и переходов.

По территории планировки проходят линии движения троллейбуса и городского автобуса.

Улично-дорожная сеть

Категория улиц: Окуловой, 3-я Сосневская, 4-я Сосневская – улицы в жилой застройке выполняют функцию транспортной (без пропуска грузового транспорта) и пешеходной связи на территории жилого района, выхода на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения – 8-ой Проезд и ул. Каравайковой. Расчетные показатели для проектирования сети улиц и дорог приведены в таблице 1.

Категория дорог и улиц	Расчетные показатели						
	расчетная скорость движения, км/ч	ширина в красных линиях, м	ширина полосы движения, м	число полос движения	наименьший радиус кривых в плане, м	наибольший продольный уклон,	ширина пешеходной части тротуара, м
1	2	3	4	5	6	7	8
Магистральные улицы:							
общегородского значения:							
регулируемого движения	80	37 - 75	3,50	4 - 8	400	50	3,0
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке	40	15 - 25	3,00	2 - 3 <*>	90	70	1,5

<*> С учетом использования одной полосы для стоянки легковых автомобилей.

Основу транспортной структуры составят существующие трассы дорог.

Задачи в области транспорта можно разделить на два направления, имеющие жизненно важные значения для нормального функционирования рассматриваемой территории:

первое – организация доступа к зданиям;

второе – обеспечение развития транспортной инфраструктуры в системе всей территории с устройством пешеходных тротуаров.

Запроектированная магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (8-ой Проезд, ул. Каравайковой) обеспечит пропускную способность машинопотока, ширина в красных линиях - 40,0 м. Расчетная скорость движения составляет - 80 км/час.

Для полноценного функционирования существующих объектов предусматриваются улицы в жилой застройке шириной в красных линиях - 20,0 м. (ул. Окуловой, ул. 4-я Сосневская) и 19,0 м. (ул. 3-я Сосневская). Расчетная скорость движения составляет - 40 км/час.

Внутренняя сеть дорог запроектирована в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, противопожарных норм и существующего рельефа. Территория имеет удобные въезды, выезды.

Потребность в местах временного хранения индивидуального автотранспорта, удовлетворяется за счет открытых стоянок у жилых домов (на придомовой территории), непосредственно на участках ИЖС и вдоль улиц в жилой застройке с использованием 3-ей полосы.

Временное хранение автотранспортных средств, принадлежащих посетителям объектов различного функционального назначения (в планировочных элементах 1 и 2) обеспечивается на парковках в границах земельных участков данных объектов или на открытых парковках на территории общего пользования.

Хранение специальной техники, служебных и ведомственных автомобилей обеспечивается на открытых площадках и в гаражах, расположенных на земельных участках, принадлежащих соответствующим объектам капитального строительства или учреждениям.

Количество парковочных мест на участках коммерческих и коммунальных объектов

						Лист
-ППТ.ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

определяется индивидуально в зависимости от назначения объекта хозяйственной деятельности.

**Расчет необходимого количества машино-мест
для хранения автотранспорта**

№ квартала	Наименование	Расчетная единица	Норма машино-мест	Мощность объекта	Требуемое кол-во машино-мест	Площадь стоянок (га)
1	Планировочный элемент 1 Среднеэтажный жилой дом (планируемое строительство) Гостевые стоянки на придомовой территории	1000 жит.	273 машино-места 2,4 м ² /чел.	263	72	631,2
2	Планировочный элемент 3 Многэтажные жилые дома (существующие) Гостевые стоянки на придомовой территории	1000 жит.	273 машино-места 2,4 м ² /чел.	553	151	1327,0

Вывод:

Потребность в местах временного хранения индивидуального автотранспорта на территории планировки полностью удовлетворяется.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участкам к зданиям с учетом требований градостроительных норм. Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемыми инвалидами, совмещены при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.

В соответствии с требованиями СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения» при разработке проекта предусмотрены следующие мероприятия для инвалидов:

- высота бордюров по краям пешеходных путей принята не менее 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а так же перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.. Не допускается в местах переходов применять бортовые камни со скошенной верхней гранью или съезды, сужающие ширину проезжей части;

- по краям пандусов и тротуаров с уклоном необходимо предусмотреть бортовые бетонные камни высотой 0,05 м.;

- продольный уклон пути движения не превышает 5%. При устройстве съездов с тротуара около зданий и в затесненных местах продольный уклон увеличивается до 10% на протяжении не более 10м.;

- поперечный уклон пути движения принят в пределах 1-2%.

Покрытие пешеходных дорожек и пандусов необходимо выполнять из асфальтобетона по уплотненному щебеночному основанию или из бетонной плитки по песчаному основанию. Поверхности покрытий входных площадок и тамбуров твердые, не допускающие скольжения при намокании и должны иметь поперечный уклон в пределах 1-2%.

3.3. Инженерная инфраструктура

Все жилые и общественные объекты обеспечены централизованной системой инженерной инфраструктуры (горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, средства связи и система хозяйственно-бытовой канализации).

Проектным решением предполагается:

1. Сохранение существующей системы инженерно-технического обеспечения данного района;
2. Подключение проектируемого объекта среднеэтажной жилой застройки (в планировочном элементе 1) к существующим городским сетям (водопровода, канализации, электроснабжения, газопровода, в соответствии с техническими условиями) с последующим демонтажом существующего газопровода низкого давления на территории, занятой индивидуальными жилыми домами.
3. Строительство самотечного коллектора диаметром от 400 до 3000 мм. по ул. Окулова в соответствии с решением генерального плана города Иванова.

3.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Анализ современного состояния территории планировки показал, что данный тип рельефа благоприятен и удовлетворяет требованиям застройки, прокладки улиц и дорог (рельеф в основе своей спланирован). Рассматриваемая территория обладает волнистым рельефом, имеющий понижение в юго-западном направлении с разницей в отметках порядка 13,0 метров.

В соответствии с природно-климатическими условиями и на основании архитектурно-планировочного решения проектом предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация поверхностного стока;
- вертикальная планировка;
- строительство закрытых водостоков;
- благоустройство овражной зоны.

С целью благоустройства овражной территории предлагается проведение специальных инженерных мероприятий в составе:

- частичной или полной засыпки овражных территорий;
- срезки и террасирования склона;
- регулирования стока поверхностных вод на склоновых и присклоновых территориях;
- регулирования грунтового стока;
- каптажа родников;
- агролесомелиорации склонов и присклоновых территорий.

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

При выполнении схемы вертикальной планировки предусмотрена организация водоотвода путем необходимых продольных и поперечных уклонов по улицам, обеспечивающих поверхностный сток вод естественным путем к выводу сточных вод в местах пониженного рельефа. Ливневые стоки внутриквартальных территорий предлагается выводить с помощью открытых железобетонных лотков. По улицам городской сети планируется организация подземной ливневой канализации с дождеприемниками.

Отметки по осям проезжих частей и схема размещения водоотводных сооружений

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

-ППТ.ПЗ

должна составлять не менее:

- 3,5 м – при высоте зданий или сооружения до 13,0 м включительно;
 - 4,2 м – при высоте здания от 13,0 м до 46,0 м включительно;
 - 6,0 м – при высоте здания более 46 м.
- тупиковые площадки не менее чем 12*12 м.

Для обеспечения противопожарной безопасности дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка с радиусами закругления проезжих частей дорог не менее - 6,0 м.

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

Вывод:

Администрации города Иванова рекомендуется внести изменение в материалы Генерального плана города Иванова, а именно исключить из чертежа «Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций» химически опасный объект и зону смертельного поражения от химически опасного объекта в связи с его отсутствием.

5. Мероприятия по охране окружающей среды.

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования удовлетворительное.

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

- невысокая плотность застройки;
- устройство водоотводящих лотков;
- строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;
- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа. Контейнеры располагаются на специальных площадках расположенных на расстоянии не менее 20 м от жилых домов, спортивных площадок и от мест отдыха населения;
- устройство зеленых зон.

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;
- вести любое строительство на участках, руководствуясь действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами;
- обеспечивать защиту почв, грунтовых вод и воздушного бассейна от загрязнения.

При проведении работ по благоустройству территорий общего пользования сохраняется баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта будут использоваться для планировки территорий общего пользования. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает засев газонов многолетними сортами трав, разбивку клумб и цветников.

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

										-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата						

6. Техничко-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Площадь, га.	%
1	Общая площадь рассматриваемой территории	8,9	100
2	Площадь участка общественно-деловой зоны, в том числе:	2,3	25,8
	Площадь застройки	0,55	6,2
	Площадь озеленения	1,22	13,7
	Площадь участка жилой зоны, в том числе:	2,96	33,3
	Площадь застройки	0,55	6,2
	Площадь озеленения	1,69	19,0
3	Площадь территорий общего пользования:	3,64	40,9
	- озеленение;	1,17	13,1
	- земли прочих территорий (улицы, проезды, площади, дороги)	2,47	27,7

На планируемой территории объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) не зарегистрированы, зоны охраны не установлены, поэтому «Схема границ территорий объектов культурного наследия» не разрабатывалась.

						-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		