

СОСТАВ ПРОЕКТА

Часть 1 - Основная часть проекта планировки (Утверждаемая часть)

1. Положение о размещении объектов капитального строительства
2. Графические материалы:

Лист 1 - схема границ функциональных зон, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:2000)

Лист 2 - чертеж красных линий (М 1:2000)

Лист 3 - разбивочный чертеж красных линий (М 1:2000)

Часть 2 - Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы:

Лист 4 - Схема расположения элемента планировочной структуры и Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) (М 1:2000).

Лист 5 - Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории (М 1:2000)

Лист 6 - Схема размещения инженерных сетей и сооружений (М 1:2000)

Лист 7 - Схема вертикальной планировки (М 1:2000)

Лист 8 - Схема границ территорий объектов культурного наследия (М 1:2000)

Часть 1. Основная часть проекта планировки

1. Положение о размещении объектов капитального строительства

СОДЕРЖАНИЕ

1. Список участников проектирования.....	4
2. Справка ГИПа.....	4
3. Цели и задачи проекта планировки.....	6
4. Архитектурно планировочная организация территории (проектное решение).....	7
5. Градостроительное зонирование.....	8
6. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.....	16
7. Система зеленых насаждений.....	18
8. Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения.....	18
9. Инженерное оборудование территории.....	19
10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	20

										Лист
										3
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата					

1. СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Главный архитектор проекта	М. Ю. Покровская
Архитектор	Подолян Е. Р.
Архитектор	Веренина Е. А.
Архитектор	Бобовикова А. А.

2. СПРАВКА ГАПа

Проект планировки территории ограниченной площадью Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Ярославской, Парижской Коммуны, Почтовой, Зеленой, Большой Воробьевской, Варенцовой, Почтовой в г. Иваново, разработан ООО «Техстройпроект», в соответствии с договором № 04 от 29.05.2011г. на выполнение проектных работ.

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил.

Главный архитектор проекта

М. Ю. Покровская

						04/11 ПЗ	Лист
							4
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Исходными данными для проектирования послужили:

1. Задание на разработку градостроительной документации № 1-30-953 от 28.04.2011г., утвержденное начальником Управления архитектуры и градостроительства А. В. Селезневой, на основании Постановления Администрации города Иваново №1580 от 09.08.2011г.
2. Информация, полученная от Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Иванова:
 - Материалы Генерального плана города, утвержденного Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 , с учетом последующих внесенных изменений :
 - схема функционального зонирования
 - фрагмент схемы канализации
 - фрагмент схемы комплексной оценки территории
 - фрагмент схемы транспортной инфраструктуры
 - фрагмент плана современного использования территории
 - фрагмент схемы магистралей и транспорта, первая очередь строительства
 - фрагмент схемы магистралей на расчетный срок
 - схема культурно-исторического наследия и развития туристического потенциала
 - фрагмент схемы энергоснабжения
 - Материалы правил землепользования и застройки города Иваново, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 , с учетом последующих внесенных изменений и дополнений (Решением Ивановской городской Думы от 29 июля 2011 г. N 263)
 - Проект красных линий на территории города Иваново, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 (М 1:2000)
 - Схема границ проектирования (М 1:2000)

										Лист
										5
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата					

3. Цели и задачи проекта планировки

Целью работы является разработка предложений (проекта планировки территории) в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории ограниченной площадью Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Ярославской, Парижской Коммуны, Почтовой, Зеленой, Большой Воробьевской, Варенцовой, Почтовой во Фрунзенском районе г. Иваново, являлась корректировка красной линии на пересечении улиц Почтовой и Кузнецова и изменение границы исторического ядра г. Иваново. Проектируемая территория расположена в восточной части Фрунзенского района г. Иваново.

В проекте учтены предложения проекта Генерального плана г. Иваново, утвержденного в декабре 2006 года, который был разработан Российским научно-исследовательским проектным институтом урбанистики (РосНИПИ), г. Санкт-Петербург, а так же с учетом последующих корректировок Генерального плана г. Иваново.

Площадь отведенного под проектирование участка – 21,739 га.

С севера участок граничит с существующей застройкой индивидуальных и многоэтажных жилых домов, а также общественных зданий, расположенных по ул. Жарова, с северо-востока – с площадью Пушкина, одной из центральных площадей города, с востока – с ул. Почтовая, вдоль которой расположены в основном общественно-деловая застройка, с юга – с ул. Большая Воробьевская, на которой также располагается общественная застройка, с юго-запада – с ул. Парижской Коммуны и мостом через Павловский овраг.

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		6

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- торговые центры;
- бани;
- автомойки;
- универсальные спортивно-развлекательные комплексы;
- предприятия общественного питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв. м, с музыкальным сопровождением;
- культовые сооружения;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения (с ограничением по времени работы);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- автозаправочные станции;
- комплексы АЗС с автомойкой, кафе и магазином;
- гаражи боксового типа, не являющиеся объектами недвижимости;
- временные приемные пункты объектов бытового обслуживания.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства - 0,05 га.
2. Этажность устанавливается по условиям соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов: для жилых зданий - от 5-ти этажей без ограничения верхнего уровня, для общественных - с учетом рекомендаций Градостроительного Совета.
3. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.
4. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 10% от его площади.
5. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 6 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м.
6. Максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).
7. Нежилые помещения размещаются на первых этажах жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.
8. Общественные здания размещаются на магистральных улицах и дорогах и улицах и дорогах местного значения.
9. Возможность установки ограждения, его вид и высота должны быть согласованы с Администрацией города Иванова.

						04/11 ПЗ	Лист
							11
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

10. Автозаправочные станции размещаются на магистральных улицах и дорогах за пределами исторического ядра центра города при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения.

Примечания:

1. Состав комплекса АЗС может варьироваться с учетом входящих в него видов.

2. О-1. Зона общегородского и административного центров обслуживания и коммерческой активности.

Зона общегородского и районных центров обслуживания и коммерческой активности О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- общественные здания административного, культурно-досугового, развлекательного назначения;
- многофункциональные торговые, развлекательные, спортивные, оздоровительные, деловые комплексы;
- музеи, выставочные залы;
- кинотеатры, театры, концертные залы;
- кредитно-финансовые учреждения, банки;
- судебно-юридические учреждения;
- магазины розничной торговли, аптеки;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
- гостиницы, общежития;
- консультативные поликлиники;
- предприятия общественного питания;
- общеобразовательные учреждения;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- объекты бытового обслуживания;
- многоэтажные гаражи и многоуровневые паркинги на отдельных земельных участках;
- архивы;
- телерадиоцентры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, наземные гаражи;
- парковки;
- общественные туалеты.

						04/11 ПЗ	Лист
							12
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы;
- бульвары;
- набережные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- игровые площадки;
- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, беседки;
- общественные туалеты.

Для парков вспомогательными видами разрешенного использования также являются:

- комплексы аттракционов;
- спортплощадки;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры, эстрады;
- тиры;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- оранжереи;
- дендропарки;
- спасательные и лодочные станции;
- пляжи.

Для набережных вспомогательными видами разрешенного использования также являются:

- причалы;
- пирсы.

Условно разрешенные виды использования для территорий парков:

- зоопарки;
- некапитальные предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Условно разрешенные виды использования для бульваров шириной более 50 м:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Параметры:

1. Соотношение элементов территории парка: зеленые насаждения и водоемы - 65 - 70%, аллеи, дорожки, площадки - 23 - 28%, здания и сооружения - не более 7%.
2. Соотношение элементов территории сквера: зеленые насаждения и водоемы - 60 - 80%, аллеи, дорожки, площадки - 40 - 20%.

						04/11 ПЗ	Лист
							15
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

3. Ширина бульваров не менее 10 м. Соотношение элементов территории бульвара шириной более 50 м: зеленые насаждения и водоемы - 65 - 70%, аллеи, дорожки, площадки - 30 - 25%, застройка - не более 5%.

4. На территориях скверов и бульварах шириной менее 50 м запрещается размещение застройки.

5. В парках строительство объектов может быть допущено, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений, при условии выполнения компенсационного озеленения.

5. Тр-2. Дороги, улицы, площади.

Территория Тр-2 предназначена для размещения магистральных улиц и дорог всех категорий, городских площадей.

Виды функционального назначения:

- 1) проезжая часть;
- 2) тротуары;
- 3) велосипедные дорожки;
- 4) полосы озеленения, бульвары, скверы;
- 5) искусственные дорожные сооружения (тоннели, эстакады, путепроводы, мосты);
- 6) транспортные развязки;
- 7) инженерные коммуникации;
- 8) транспортная и придорожная инфраструктура:
 - остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);
 - рекламные конструкции;
 - опоры, столбы, электрические линии;
 - светофоры, дорожные знаки;
 - парковки;
 - нестационарные киоски по продаже печатных изданий;
 - переходы надземные и подземные;
 - нестационарные автозаправочные станции, размещаемые в соответствии с проектами красных линий (поперечным профилем улиц и дорог).

6. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с проектом Генерального плана города (утвержден в декабре 2006 года), разработанным Российским научно-исследовательским проектным институтом урбанистики (РосНИПИ), г. Санкт-Петербург, а так же последующих проектов корректировки генерального плана. Проектируемый район предполагается обслуживать магистралями общегородского

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		16

значения ул. Кузнецова и ул. Парижской Коммуны, примыкающими к ним улицами и дорогами местного значения, а также сетью внутриквартальных проездов.

Улица Кузнецова – магистраль общегородского значения регулируемого движения - проектируется с четырех полосным движением. Проектируемая ширина магистрали в красных линиях принята 47,0 метров, ширина полосы движения – 3,75 метров, ширина тротуаров – по 4,5 метра.

Улица Парижской Коммуны – магистраль общегородского значения – проектируется с шести полосным движением. Проектируемая ширина магистрали в красных линиях принята 60,0 метров, ширина полосы движения – 3,75метра.

Транспортная схема города Иваново предусматривает:

- схему с организацией одностороннего движения от пл. Пушкина по ул. Почтовая;
- схему с организацией движения по ул. Багаева в 2 полосы в сторону пл. Победы и 2 полосы в сторону пл. Пушкина;
- схему с организацией 6-типолосного движения по ул. Парижская Коммуна (3 полосы в сторону центра города и 3 на выезд).

Благоустройство улично-дорожной сети предусматривает организацию полос озеленения, обеспечение освещения и водоотведения.

Проезды проектируются для обеспечения транспортных связей с жилыми и общественными зданиями и учреждениями, с другими объектами городской застройки внутри кварталов. В проекте принята система тупиковых и кольцевых проездов, что исключает возможность транзитного движения.

Предусматривается освещение и водоотведение.

Пешеходная связь между отдельными жилыми кварталами осуществляется по бульварам и аллеям. По этим же пешеходным направлениям население связывается с общественными центрами. Бульвары предназначены не только для пешеходного движения, прогулок, но и для кратковременного отдыха населения.

При въездах на отдельные площадки жилых зон предусматривается размещение гостевых автостоянок емкостью по 5 – 10 машино-мест; при объектах общественного назначения предусматриваются служебные автостоянки.

Проектом планировки предложены изменения проекта красных линий, утвержденного Администрацией г. Иваново.

Ширина дорог в красных линиях составляет:

ул. Парижской Коммуны – 60 метров, ул. Зеленая – 18 м, ул. Почтовая – 25-26 м, ул. Багаева – 28 м, ул. Варенцовой – 26 м, ул. Жарова – 40 м, ул. Кузнецова – 47 м, ул. Ярославская – 21 м.

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		17

пользования и первичного обслуживания: предприятия торговли общественного питания и бытового обслуживания, отделения связи и филиалы сберегательного банка, аптеки и раздаточные пункты молочной кухни, помещения для культурно-массовой работы, рассредоточены по территории района и расположены в каждой группе жилых домов.

На территории района проектирования находятся две школы №30 и №33 и детский сад №56., емкости которых хватает для обслуживания жителей проживающих в радиусах обслуживания этих объектов.

В районе, граничащим с севера с проектируемым участком, планируется строительство детского сада на 190 мест (с учетом численности жителей проектируемого участка и пешеходной доступности до детского сада).

9. Инженерное оборудование территории

На рассматриваемом участке имеются все технические данные для оснащения предполагаемых объектов капитального строительства современными системами горячего и холодного водоснабжения, канализацией, электроэнергией, системой отопления от индивидуальных тепловых пунктов.

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к городским инженерным сетям, проходящим по планируемой территории. Сети водоснабжения подключаются к существующему водопроводу диаметром 200 мм проходящему по планируемой территории. Хозяйственно-бытовая канализация запроектирована с подключением к городскому канализационному коллектору диаметром 800 мм, проходящему по планируемой территории. Проектируемые сети газоснабжения присоединяются к существующему подземному газопроводу природного газа низкого давления проходящему по планируемой территории.

Проектом предусмотрена телефонизация, радиофикация, установка домофонной связи, подключение к сетям интернета.

Электроснабжение предусмотрено от существующей ПС «ИВ-2». Проектом предусмотрено наружное электроосвещение дворовой территории безопорным способом путем установки светильников на кронштейнах над входами в подъезды. Уличное освещение организовано на железобетонных опорах. Проектом предусмотрено индивидуальное отопление и горячее водоснабжение в жилой застройке.

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		19

10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 1

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га	21,739	21,739
	В том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	-- // --	1,2	2,72
	-малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками	-- // --	7,27	----
	-школ и детских садов	-- // --	1,4	1,4
	-спортивных и физкультурно-оздоровительных учреждений	-- // --	----	----
	-учреждений соцкультбыта	-- // --	3,6	4,02
	- общественные здания и учреждения	-- // --	1,9	2,9
	-объектов ЖКХ	-- // --	----	----
	-железной дороги	-- // --	----	----
	-зеленых насаждений общего пользования	-- // --	1,6	3,2
	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	-- // --	6,67	7,5
	-садоводческих обществ	-- // --	----	----
	-нарушенные территории	-- // --		----
	-прочие территории	-- // --		----
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	-	1,15
3	Жилищный фонд			
3.1	Жилая площадь квартир многоэтажной застройки	тыс.м2	-	20,7
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	2,96	2,96
	В том числе:			
	-магистральные улицы общегородского значения	-- // --	2,18	2,18
	-улицы районного значения	-- // --	-	-
	-улицы местного значения	-- // --	0,78	0,78
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	-- // --		
	В том числе:			
	-троллейбус	-- // --		
	-автобус	-- // --		
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	тыс.м2		350

Плотность населения 400чел на га

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		20

консолидация грунтов в основании песчаных подушек при застройке данных территорий, что вызывает деформации дорожных покрытий, подземных коммуникаций.

Грунтовые воды района оврага близко подходят к поверхности земли, возникают условия для заболачивания.

Исходя из условий рельефа, геологического строения и гидрогеологических условий, значительная часть рассматриваемой территории пригодна для освоения.

Учитывая достаточно сложные инженерно-геологические условия района планировки, для уточнения грунтовых условий и уточнения физико-технических свойств грунтов, находящихся в зоне заложения фундаментов, и принятия решений по конструкциям фундаментов, необходимо проведение инженерно-геологических изысканий под отдельные здания и сооружения.

Освоение данной территории возможно после проведения мероприятий по инженерной подготовке и комплекса природоохранных мероприятий, а именно: полного благоустройства территории, организации и очистки поверхностного стока, организации культурного ландшафта, принятию мер по водоотведению и водопонижению.

						04/11 ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

парки;
 образовательные и детские учреждения;
 лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:
 предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения
 поверхностных вод;
 предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
 сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

На территории г. Иванова протекают три основные реки:
 - р. Уводь – водоохранная зона 200 м;
 - р. Талка – водоохранная зона 100 м;
 - р. Харинка – водоохранная зона 100 м.

6. В границах водоохранных зон запрещается:
 1) использование сточных вод для удобрения почв;
 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов
 производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных,
 отравляющих и ядовитых веществ;
 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями
 растений;
 4) 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.

Статья 38. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, регламентируется Проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 31-37 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение № 1 к настоящим Правилам);

б) ограничениями, установленными Проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, не являющихся памятниками истории и культуры, но расположенных в их охранных зонах.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;

						04/11 ПЗ	Лист
							8
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

объекты торговли и общественного питания;
 мотели;
 гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
 автозаправочные станции;
 связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
 нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
 электроподстанции;
 артезианские скважины для технического водоснабжения;
 водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
 канализационные насосные станции;
 сооружения оборотного водоснабжения;
 питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

2.3 Проектное решение (см. Лист 1)

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории, ограниченной площадью Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Ярославской, Парижской Коммуны, Почтовой, Зеленой, Большой Воробьевской, Варенцовой, Почтовой во Фрунзенском районе г.Иваново, являлась корректировка красной линии на пересечении улиц Почтовой и Кузнецова.

Архитектурно-пространственная композиция района строится на взаимно перпендикулярных осях в виде улиц с общественной застройкой, жилых улиц, и озелененных бульваров. Следовательно, структура застройки решена отдельными кварталами с четкими планировочными границами, с сохранением планировочной структуры XVIII- нач. XIXвека.

Одна из композиционных осей - магистраль общегородского значения - ул. Кузнецова. Вдоль улицы планируется развитие общественно-деловой и жилой линейных зон. Дополнительные композиционные оси ул. Почтовая и ул. Жарова. Все улицы перпендикулярно объединены между собой пешеходными аллеями, которые служат функциональной и архитектурно-пространственной связями, объединяющими застройку.

В создании композиции улицы используется ритм групп жилых домов и общественных зданий, а также контраст их по протяженности и высоте. Группы жилых домов располагаются периметрально. Масштабность застройки подчеркивается использованием жилых зданий переменной этажности / 9 – 16 этажей/.

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		9

В основу архитектурно-пространственного решения застройки квартала положена общая композиционная идея построения района в целом - это использование ритма групп жилых домов с общественными помещениями в уровне первого этажа и общественных зданий, контраста объемов зданий различной этажности, четкого деления пространства на зоны.

Жилая застройка участка между ул. Кузнецова и ул. Парижской Коммуны не представляет художественной и исторической ценности, находится в ветхом состоянии.

В проекте планировки произведена корректировка границы исторического ядра г. Иваново. Она продлевается до пересечения ул. Кузнецова и ул. Почтовой, и далее по ул. Почтовой до пересечения с ул. Парижской Коммуны.

3. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

3.1. Существующее положение

Проектируемый район располагается в центре города, поэтому имеется хорошая транспортная связь с другими районами города. Связь осуществляется по магистралям общегородского значения ул. Кузнецова, ул. Парижской Коммуны, а также пр. Ленина, ул. Большая Воробьевская. По ул. Кузнецова, ул. Парижской Коммуны, пр. Ленина, пл. Пушкина, ул. Жарова, ул. Почтовая проходят маршруты массового пассажирского транспорта: автобусы, троллейбусы, маршрутные такси.

Существующая застройка обслуживается улицами и дорогами местного и общегородского значения. Улично-дорожная сеть имеет ортогональную планировочную схему. Ширина улиц в красных линиях и проезжих частей соответствует Генеральному плану и проекту красных линий

Улицы застроены домами по обе стороны, на которых присутствуют тротуары. Дорожное полотно проезжей части в настоящее время находится в удовлетворительном состоянии.

3.2. Проектное решение

(см. схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта)

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с проектом Генерального плана города (утвержден в декабре 2006 года), разработанным российским научно-исследовательским проектным институтом урбанистики (РосНИПИ), г. Санкт-Петербург, а так же с учетом дальнейших корректировок генерального плана.

Проектируемый район предполагается обслуживать магистралями общегородского значения ул. Кузнецова и ул. Парижской Коммуны, ул. Жарова примыкающими к ним

						04/11 ПЗ	Лист
							10
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

4. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

1. Оздоровление окружающей жизненной среды.
2. Обеспечение комфортного проживания и отдыха населения.
3. Обогащение ландшафта проектируемой территории.
4. Участие зеленых насаждений в формировании планировочной и объемно-пространственной структуры застройки.

В систему озеленения входят:

1. Насаждения общего пользования – озелененные полосы на жилых улицах, скверы, бульвары.
2. Насаждения ограниченного пользования – внутри групп жилых домов, на территории спорткомплексов, общественных зданий и сооружений, промышленных предприятий.

Зеленые насаждения района объединены в целостную пространственно-непрерывную систему. Зеленые насаждения равномерно распределены по проектируемой территории, чтобы избежать образования массива сплошной застройки.

Озеленение улиц и проездов обеспечивает защиту зданий от шума, пыли, ветра, подчеркивает архитектурную выразительность зданий.

Культурные ландшафты создаются в зоне общественных центров, на пешеходных направлениях, во дворах групп жилых домов, на территориях школ и детских садов.

Организация культурного ландшафта на данной территории требует разработки специальных проектов по озеленению каждого конкретного участка.

Правильно подобранный породный состав насаждений (быстрорастущие, густые, газо- и пылеустойчивые) позволит сократить и нейтрализовать атмосферные и шумовые загрязнения, а также улучшит эстетический вид территории.

На территории участка расположена зона Р-2 – зона городских парков, бульваров, набережных. Она располагается линейно между ул. Кузнецова и Парижской Коммуны. Зона формируется на месте части Павловского оврага, занимает территорию 1, 5га.

Коэффициент озеленения земельного участка 15% от его площади или 3,2га

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		12

6.1 РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население в количестве 1,15 тыс. чел.

Расчет произведен согласно рекомендуемому приложению № 7 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблице 2 «Примерное соотношение возрастных групп населения».

таблица 1

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Площадь
1	Детские дошкольные учреждения	место	85% от числа детей 3-6 лет	41,5	0,165 га.
2	Общеобразовательная школа	место	100% 7-15 лет 75% 16-17 лет	144 26	0,85 га.
3	Межшкольный УПК	место	8% от числа школьников	14,28	1га.
4	Внешкольные учреждения	место	10% от числа школьников	17,85	По заданию на проектирование
	В том числе:				
	- Дом школьников		3,3%		---//---
	- Станция юных техников	место	0,9%	5,89	---//---
	- Станция юных туристов, натуралистов		0,4%	1,6	
	- Спортивная школа		0,4%	7,15	---//---
	- Школа искусств		2,3%	7,15	
			2,7%	4,10	---//---
				4,84	---//---
5	Станция скорой мед.помощи	автомобиль	1 на 10тыс.чел.	-	-
6	Молочные кухни	порция в сутки на ребенка до 1 года	4	106	-
7	Раздаточные пункты молочных кухонь	м2 общей площ.на 1 ребенка до 1 года	0,3	7,95	-
8	Территории физкультурно-спортивных сооруж.	га	0,25	0,3	-
9	Помещения для физкультурно-	м2 общей	70	80,5	-

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		16

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Площадь
	оздоровительных занятий	площ.			
10	Спортзалы общего пользования	м2 площади пола	30	34,5	-
11	Бассейны общего пользования	м2 зеркала воды	9	10,5	-
12	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга	м2 площади пола	50	57,5	-
9	Танцевальные залы	место	3	3,5	-
10	Клубы	место	40	46	-
12	Залы аттракционов и игровых автоматов	м2 площади пола	3	3,5	-
13	Магазины	м2 торг. площ.	100	115	-
	в том числе:				
	- прод. товары	-- // --	70	80,5	
	- непрод. товары	-- // --	30	34,5	
14	Рыночный комплекс	-- // --	24	27,5	
15	Предприятия общественного питания	место	8	9,5	0,2 га.
16	Магазины кулинарии	м2 торг. площ.	3	3,5	-
17	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	2,5	0,1 га.
18	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	11,5	0,1-0,2 га. на объект
19	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	4,6	0,1-0,2 га. на объект
20	Бани	место	5	6	-

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Площадь
21	Отделение связи	объект	1 на 9 тыс.чел.	1	-
22	Филиал сбербанка	окно	1 на 2 – 3 тыс.чел.	1	0,05 га.
23	Юридические консультации	раб. место	1 место на 10 тыс.чел.	1	-
24	Нотариальная контора	раб. место	1 место на 30 тыс.чел.	1	-
25	ЖЭК	Объект	1 на 20 тыс.чел.	1	-
26	Пункт приема вторсырья	Объект	1 на 20 тыс. чел.	1	-
27	Общественные уборные	прибор	1	1,5	-

6.2 РАСЧЕТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Согласно п. 2.13. СНиП 2.07.01.-89*, удельные размеры стоянок автомобилей – 0,8 м.кв./чел. Таким образом, требуемая общая площадь автостоянок в проектируемом многоэтажном жилом районе составит 920м. кв.

Открытые стоянки для хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей (согласно СНиП 2.07.01-89*). Таким образом, площадь стоянок для временного хранения автомобилей составит 644 м. кв.

На ул. Парижской Коммуны с заездом с ул. Жарова проектируется многоуровневая парковка на 350 машиномест.

7. Инженерное обеспечение

На рассматриваемом участке имеются все технические данные для оснащения предполагаемых объектов капитального строительства современными системами горячего и холодного водоснабжения, канализацией, электроэнергией, системой отопления от индивидуальных тепловых пунктов.

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к городским инженерным сетям, проходящим по планируемой территории. Сети водоснабжения подключаются к существующему водопроводу диаметром 200 мм проходящему по планируемой территории. Хозяйственно-бытовая канализация запроектирована с

						04/11 ПЗ	Лист
							18
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

подключением к городскому канализационному коллектору диаметром 800 мм, проходящему по планируемой территории. Проектируемые сети дождевой канализации присоединяются к ближайшему смотровому колодцу дождевого коллектора идущего по планируемой территории. Проектируемые сети газоснабжения присоединяются к существующему подземному газопроводу природного газа низкого давления IV категории проходящему по планируемой территории. Теплоснабжение от существующего тепловода проходящего по территории рассматриваемого участка.

В соответствии с требованиями п.7.3.3 СНиП 31-01-2003 помещения квартир (кроме санузлов и ванных комнат) оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями с категорией защиты IP40 (по ГОСТ 14254-96). Также проектом предусмотрена телефонизация, радиофикация, установка домофонной связи, подключение к сетям интернета.

Электроснабжение предусмотрено от существующей п/ст ИВ-2. Проектом предусмотрено наружное электроосвещение дворовой территории безопорным способом путем установки светильников на кронштейнах над входами в подъезды. Уличное освещение организовано на железобетонных опорах. Освещение благоустроенной территории с площадками для отдыха вне дворового пространства выполнено с использованием светильников торшерного типа

Проектом предусмотрено индивидуальное отопление и горячее водоснабжение в жилой застройке. На кухнях устанавливаются газовые настенные теплогенераторы типа Viallant с закрытой камерой сгорания. Предусмотрен общий коммерческий узел учета. Входные группы решены с обеспечением максимального комфорта как для обычных граждан, так и для маломобильных групп населения. Фасады выполнены с использованием современных отделочных материалов.

8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям

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 - 12м, но не мене - 6,5м; 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

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		19

расположение противопожарных проездов приняты согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности. Подъездные пути и стоянки для автотранспорта выполнены из асфальтобетона, противопожарные проезды - из щебеночного покрытия, пешеходные дорожки – из тротуарной мелкоформатной 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 со СНиП 2.01.53-84;- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственного ввода- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а так же безаварийной остановки функционирования инженерных систем;- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, и водоснабжения, а так же систем связи.

Настоящий проект планировки и застройки территории предлагает планировочную структуру, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий 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 персонала.

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		20

При увеличении выступающих размеров, пространство под этими объектами необходимо выделить бордюрным камнем, бортиком высотой не менее 0,05 м или ограждением высотой не менее 0,7 м.

При обустройстве тротуаров на участке следует по возможности применять единое установленное для данного населенного пункта стандартное расположение осветительных столбов по отношению к краю тротуарного бордюра, что позволит создать оптимальные условия ориентирования для слабовидящих людей. В темное время суток рекомендуется применение световых или подсвеченных знаков и указателей, разметки из светоотражающих знаков, вмонтированных в покрытие (типа «кошачьи глаза») и применение световых нитей. Светильники при входах в здание следует крепить непосредственно к элементам здания. Светильники в зоне интенсивного пешеходного движения следует устанавливать не ниже 2,1 м от уровня пешеходной горизонтальной или наклонной площадки. Подъездные пути к жилым домам организованы со стороны улицы Жарова и Почтовой, но таким образом, что жилой комплекс условно разделен на две части, и все единое дворовое пространство не является сквозным для проезда.

Каждый блок имеет свой въезд и выезд, и свой подземный гараж.

10. Мероприятия по охране окружающей среды.

Проект планировки является уровнем реальных градостроительных преобразований, в котором с одной стороны реализуются основные положения по охране окружающей среды в концепции развития генерального плана города, а с другой - формируется конкретная градостроительная ситуация с локальными экологическими, природными характеристиками и санитарно-гигиеническими условиями.

Целью разработки мероприятий по охране окружающей среды в проекте планировки является обеспечение приоритетности вопросов охраны окружающей среды, рационального природопользования, защиты здоровья населения и формирования экологически безопасной среды жизнедеятельности.

Общие экологические требования, соблюдение которых обязательно при градостроительном проектировании, установлены: Законом РФ "Об охране окружающей при-родной среды"; Законом РСФСР "Об охране атмосферного воздуха"; Законом РФ "О недрах", Законом РФ "Основы лесного законодательства РФ"; Федеральным законом "О животном мире"; Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях"; Федеральным законом "Об экологической экспертизе".

Общее современное экологическое состояние в районе удовлетворительное. Участок расположен в зоне О-1 и граничит с зоной производственно-коммунальных объектов - ПК-3, предназначенной для создания правовых условий формирования и

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		22

развития промышленно-коммунальных узлов производственных объектов IV - V класса. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования данной зоны должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 - 50 метров соответственно для IV и V классов.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных норм и технических регламентов. Проектируемые жилые здания располагаются на расстоянии более 50 метров от зоны производственно-коммунальных объектов - ПК-3, сами здания не предполагают загрязнение атмосферы, почвы и воды вредными выбросами. Проектом предусмотрена установка на территории мусоросборников контейнерного типа, удобных для сбора и вывоза мусора на специально отведенные для этих целей полигоны бытовых отходов. Полигоны определяются администрацией по согласованию с Госсанэпиднадзором. Контейнеры размещаются на специальных площадках, расположенных на расстоянии не менее 20 метров от застройки.

Автостоянки запроектированы в достаточной удаленности от окон жилых зданий от 15 до 20 м Въезды и выезды из подземных гаражей-стоянок располагаются на расстоянии более 15 метров от жилых домов. Вытяжные вентиляционные шахты из помещений подземных гаражей-стоянок предусмотрены на высоте не менее 3-х метров над уровнем земли и размещаются на расстоянии более 15 метров от жилых зданий, детских игровых и спортивных площадок и мест отдыха населения.

Также участок планируемой территории граничит с территорией общего пользования (дорог, улиц, площадей) – ТР-2. Проектом предусмотрена посадка зеленых насаждений вдоль проектируемых жилых и общественных зданий.

На территории планировки предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей среды:- осуществление постоянного контроля за сохранением, удалением бытового мусора;- осуществление контроля за санитарным состоянием территории;- ведение любого строительства на участке, руководствующееся действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами.

При проведении работ по благоустройству территории необходимо сохранить баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т. е. все излишки грунта будут использованы для планировки территории. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает засев газонов многолетними сортами трав, разбивку клумб, посадку деревьев и кустарников различных пород.

						04/11 ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		23

