

Свидетельство Некоммерческого Партнерства "Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)" о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
Регистрационный номер СРО-П-081-3702546244-00178-4 от 01 декабря 2010 года

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА,
УЛИЦАМИ КРУТИЦКОЙ, 10 АВГУСТА И
ПЛОЩАДЬЮ РЕВОЛЮЦИИ В ГОРОДЕ ИВАНОВЕ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Свидетельство Некоммерческого Партнерства "Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)" о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
Регистрационный номер СРО-П-081-3702546244-00178-4 от 01 декабря 2010 года

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту планировки территории
ограниченной проспектом Ленина, улицами Крутицкой,
10 Августа и площадью Революции в городе Иваново

Директор

И.А. Волков

Главный инженер проекта

Д.А. Папин

1. Введение

Проект планировки территории ограниченной проспектом Ленина, улицами Крутицкой, 10 Августа и площадью Революции в городе Иваново разработан ООО «Стройпроект Иваново-Вознесенск», на основании Генерального плана города Иваново и Правил землепользования и застройки города Иваново, Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил.

2. Краткая характеристика природных и инженерно-строительных условий

2.1. Климатические условия

Климат города Иваново - умеренно-континентальный. Основными климатообразующими факторами являются общая циркуляция атмосферы и солнечная радиация, поступающая на земную поверхность.

Основной особенностью циркуляции атмосферы является преобладание в течение всего года циклонической деятельности, в результате которой на данной территории господствуют воздушные атлантические массы, насыщенные влагой. В зимний период эти воздушные массы вызывают потепление и снегопады, а в теплый период – похолодание и дожди. В тылу этих циклонов на данную территорию периодически поступают холодные арктические массы воздуха, которые несут сильное похолодание. Южные циклоны обуславливают обильные осадки и вильные ветра. Воздушные массы, поступающие из Средней Азии, несут сухую и жаркую погоду.

Солнечная суммарная радиация, поступающая на территорию города, в среднем за год составляет 86,9 ккал/см² мин. Суммарная радиация складывается

Зима умеренно-холодная и снежная. Для зимы характерна циклоническая деятельность, которая сопровождается большим количеством осадков и сильным ветром. Зима наступает с переходом среднесуточной температуры воздуха ниже 0° С в конце октября и продолжается, в среднем, 160 дней.

Весна наступает в конце третьей декады марта и продолжается, в среднем, 36 дней. Ранняя весна сопровождается возвратами холодов и поздними заморозками.

Летом ослабевает циклоническая деятельность, погода стоит теплая, иногда жаркая. Для летнего периода характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождаемые шквалом. Западные циклоны приносят дождливую погоду и похолодание. Лето наступает в середине мая и продолжается, в среднем, 124 дня.

Осень наступает в середине сентября и продолжается до конца октября, в среднем, 1,5 месяца. В этот период преобладает западный перенос воздушных масс. 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.

Территория планировки относится к климатическому району - II В.

Климат - умеренный континентальный.

Средняя температура воздуха: январь - от - 4 °С до -14 °С;
июль - от +12 °С до +21 °С.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

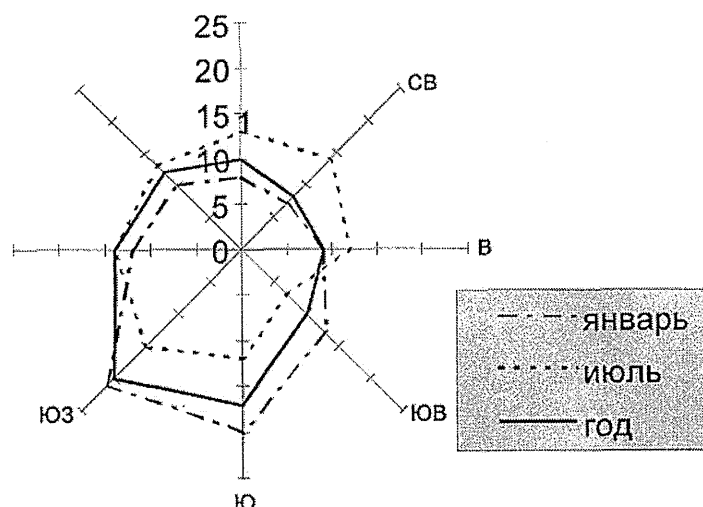
06-07-2010 - ППТ.ПЗ

Лист

2

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.

Розы ветра по направлениям в % по метеостанции Иваново.



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

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

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

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

К неблагоприятным атмосферным явлениям, наблюдаемым на территории города, относятся туманы, метели и грозы.

Туманы наблюдаются в среднем 35 дней в году с максимумом в холодный период - 22 дня. В тёплый период в среднем наблюдается 13 дней с туманом. Наибольшее число дней с туманом за год достигает 50.

Метели наблюдаются с декабря по март, в среднем 5-8 дней с метелью в месяц. Наибольшее число дней с метелью составляет 52 дня за год. Наиболее часто метели образуются при южных и юго-западных ветрах.

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

2.2. Микроклиматические особенности

Рельеф проектируемой территории, как и города в целом сравнительно однороден. Поэтому все микроклиматические особенности обусловлены специфическими условиями застройки. Наличием парков, близостью к водоёмам.

В любое время года температура воздуха в городе выше температуры в его окрестностях.

В тёплое время года в ясную тихую погоду температурные различия между городом и окрестностью наибольшие, особенно они значительны в утренние часы. Температура

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-07-2010 - ППТ.ПЗ

Лист
3

воздуха в центре города выше, чем на окраине на 1,3 - 1,5°C. К вечеру эти различия уменьшаются - в центре города до 1°C, а на окраине до 0,3 - 0,5°C. Минимальные различия отмечаются в парковой зоне и на садовом участке в районе одноэтажной застройки. Появление облачности уменьшает разности на 0,3-0,5°C. Пасмурная погода значительно влияет на температуру в центре города (меньше нагревается асфальт, каменные стены домов), температура внутри города выравнивается. Усиление ветра также приводит к снижению внутригородских различий. Наиболее прохладно летним днём и вечером в новостройках со свободной застройкой и парковой зоне с водоёмом.

В холодный период года утром городские районы менее охлаждены, чем загородная местность. В ясную безветренную погоду возникают максимальные температурные различия между центральными районами с многоэтажной застройкой и окраиной города (1,8-2,1° С). В пасмурную тихую погоду разности уменьшаются в среднем на 0,6°C

В холодный период, в ясные тихие вечера, температура воздуха в центральных кварталах на 1,3~1,4°C. в садовой- зоне и частном секторе на 1,0-1, 1°C выше, чем за городом.

В городских условиях позже начинаются осенние заморозки и раньше прекращаются весенние, безморозный период более длительный.

В городе относительная влажность воздуха меньше, чем в окрестностях, что можно объяснить повышенным температурным фоном и уменьшением испарения в связи со стоком выпавших осадков в канализационную систему.

Скорости ветра в городе уменьшены по сравнению с открытой местностью. Ветровой коэффициент (отношение скорости ветра в черте города к величинам её на открытой местности) в среднем за год для районов с преобладающей индивидуальной застройкой и для кварталов со свободной застройкой составляет 0,5-0,6, для кварталов смешанной застройки в центре города - 0,3-0,5, а для пригорода, занятого садами- 0,7.

Осадков в городе выпадает больше за счёт большей запылённости атмосферы и значит большего количества ядер конденсации.

Территория города относится к зоне умеренного потенциала загрязнения воздуха (по классификации ГЮГО им. АИ Воейкова), т.е. метеорологические условия, способствующие накоплению примесей в атмосфере, уравниваются условиями, способствующими их рассеиванию.

2.3. Инженерно-геологическая характеристика

При составлении данного раздела были использованы материалы «Территориального фонда информации по природным ресурсам и охране окружающей среды МПР России по центральному Федеральному округу, Ивановский филиал; Территориального центра «Ивановогеомониторинг»; генерального плана г. Иваново, разработанного Ленгипрогором в 1989 году, а также рекогносцировочного обследования бригадой института «Урбанистики» в 2004 году.

2.3.1. Рельеф

Территория, рассматриваемая проектом, представляет собой пологую равнину.

2.3.2. Инженерно-геологическая оценка территории

Район проекта планировки территории характеризуется благоприятными инженерно-геологическими условиями.

Исходя из рельефа, геологического строения, гидрогеологических условий, развития физико-геологических процессов, в границах проекта используются территории, благоприятные для строительства;

Оценка территорий произведена в природных условиях для общественного строительства.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-07-2010 - ППТ.ПЗ

К территориям, благоприятным для строительства, относятся пространства, расположенные в пределах моренной и водно-ледниковой равнины. Рельеф пологохолмистый, абсолютные отметки поверхности изменяются от 120 до 136 м. Уклоны не превышают 10%. Грунтовые воды залегают на глубине 2,5 м и более. Естественным основанием для фундаментов зданий и сооружений будут служить водно-ледниковые пески, моренные и покровные суглинки. Расчетное сопротивление песков в зависимости от крупности и плотности может быть принято 2,5 - 4,0 кгс/см²; суглинков в зависимости от консистенции 1,8 - 2,5 кгс/см².

3. Генеральный план

Генеральный план рассматриваемой территории решен в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области.

Ко всем вновь планируемым зданиям предусмотрены подъезды по проездам с твердым покрытием. Предусмотрены стоянки соответствующей вместимости.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки здания. Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности с дальнейшим спуском в ливневую канализацию.

Комплекс работ по благоустройству предусматривает устройство проездов и тротуаров, гостевых стоянок, устройство площадок перед входами из тротуарной плитки, установку малых архитектурных форм. Предусматриваются меры по озеленению благоустраиваемой территории - максимальное сохранение существующих насаждений и создание новых газонов.

4. Положение района в городской планировочной структуре

Проектируемая территория находится в центральной части города Иванова, Ленинском районе.

Район ограничен:

- с юго-западной стороны магистралью общегородского значения - проспектом Ленина с шириной проезжей части 40 м;
- с северо-западной - улицей Крутицкой с шириной проезжей части 18 м;
- с северо-восточной пешеходным участком улицы 10 Августа шириной 40 м;
- юго-восточной своей стороной район непосредственно примыкает к площади Революции.

Таким образом, район расположен в месте пересечения важнейших городских магистралей, обеспечивающих выход к центру города и удобную связь со всеми районами. Это позволяет сказать, что район имеет очень выгодное положение в городской структуре на пересечении важнейших транспортных и пешеходных потоков.

Ориентировочная площадь рассматриваемого участка 2,3 га.

Памятники архитектуры находящиеся в районе проектирования

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта	Решение комиссии
1	2	3	4
1	Застройка проспекта Ленина. Комплекс	Ленина пр., 2, 2а, 2в, 4, 6, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 30, 36, 38, 40, 1/2, 5, 7, 11, 15, 17	Включить в реестр объектов культурного наследия в качестве ансамбля местного значения

06-07-2010 - ППТ.ПЗ

Лист

5

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

5. Планировочная инфраструктура

5.1. Элементы планировочной структуры

В настоящее время планировочная структура территории состоит в основном из общественной застройки. Территорию, рассматриваемую проектом, составляет 1 квартал ограниченный проспектом Ленина, улицами Крутицкой, 10 Августа и площадью Революции. В соответствии с Градостроительным Кодексом ст. 1.

Квартал занимает зона смешанной общественно-жилой застройки (сложившаяся ситуация до момента рассмотрения проекта), в которой будут располагаться объекты административного, торгового и культурно-бытового назначения.

Градостроительный регламент. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ проектируемой территории.

В градостроительном регламенте в отношении каждой зоны указан режим их использования.

Разрешенное использование может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным и осуществляемые совместно с ними.

5.2. Функциональное зонирование

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Иванова;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-07-2010 - ППТ.ПЗ

Лист

6

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в действующей редакции), рассматриваемый земельный участок большей частью входит в зону центров обслуживания и коммерческой активности местного значения О-1.

Зона общегородского и административного 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 и иного назначения;
- многофункциональные торговые, развлекательные, спортивные, оздоровительные, деловые комплексы;
- 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;
- 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;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- бани;
- объекты рекламы;
- автомойки;
- автозаправочные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- рынки закрытые;
- предприятия коммунального обслуживания;
- приемные пункты объектов бытового обслуживания.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.
2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-07-2010 - ППТ.ПЗ

Лист

7

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не менее 10% от площади земельного участка.

4. Расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.

5. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 3 метров.

6. Площадь жилых помещений в верхних этажах зданий смешанного использования - не более 25% от общей площади объекта.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

2. Допускается сокращение расстояния от красной линии до линии застройки на территории исторического центра (ядра) города при соответствующем обосновании.

5.3. Система культурно-бытового обслуживания населения

Рассматриваемый район расположен в центральной части города и должен иметь развитую сферу обслуживания населения не только микрорайонного, но и районного и городского значения. Реорганизация и развитие проектируемой территории, рост численности населения предполагает совершенствование и создание, новой современной системы обслуживания. Для этого на проектируемой территории предусматривается размещение развлекательно-досуговых центров, многофункциональных торговых комплексов. В обновленной транспортной инфраструктуре предусматривается организация гостевых паркингов, подземных и надземных автостоянок.

5.4. Техничко-экономические показатели

Наименование показателя	Ед. изм.	Расчетные показатели	Примечания
Площадь территории в красных линиях	га	2,3351	
Территория общественной застройки всего:	га	0,360	
- общественные здания	га	-	

5.5. Транспортная инфраструктура

Транспортная связь проектируемого района относится к центральной части города. В связи с увеличением количества транспортных средств на душу населения, пропускная способность улиц общегородского значения оказалась недостаточной. Этот факт способствует постоянному образованию заторов, и повышает аварийность на данных участках автодороги.

На рассматриваемой территории предусмотрена реконструкция существующих улиц и дорог.

Проектные решения разработаны в соответствии с предложениями Генерального плана города Иванова, выполненного ФГУП РосНИПИ «Урбанистики».

Для безопасного движения с допустимыми скоростями и правильной ориентации водителей предусмотрены следующие мероприятия:

- расширение красных линий и проезжей части улиц;
- устройство единого перекрестка проспекта Ленина с улицей Красной Армии и проспектом Фридриха Энгельса;
- возможность устройства в перспективе подземного пешеходного перехода: проспект Ленина - улица Красной Армии;

06-07-2010 - ППТ.ПЗ

Лист

8

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- устройство регулируемого движения транспорта и пешеходов;
- устройство пешеходных тротуаров и переходов;
- устройство остановок общественного транспорта.

По дорогам, ограничивающим квартал сохраняются линии автобусного и троллейбусного транспорта.

Сеть дорог и площадок запроектирована с учетом сложившейся застройки и с учетом существующих проездов, а также с учетом удобства обслуживания общественных зданий и сооружений и противопожарного обслуживания зданий.

Параметры элементов поперечных профилей улиц приняты с учетом существующего благоустройства улиц и действующих норм для принятых категорий улиц, а также ожидаемой интенсивности движения, рассчитанной на перспективу в Генеральном плане города Иванова.

5.6. Благоустройство территории

Благоустройство предполагается в рамках реконструируемой территории в соответствии с расчетными показателями озеленения, организации площадок, тротуаров, дорог.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных отметок и обеспечивает отвод ливневых стоков от зданий и сооружений по спланированной территории по лоткам проезжей части улиц с выводом в ливневую канализацию, расположенную по бульвару Кокуй.

6. Инженерное оборудование территории

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

Основными потребителями электроэнергии являются здания со встроенно-пристроенными помещениями соцкультбыта, общественные и культурно-бытовые здания, и пр. Электрические нагрузки по степени обеспечения надежности электроснабжения рассматриваются как потребители I категории: противопожарные устройства (насосные пожаротушения, системы подпора воздуха, дымоудаления, пожарная сигнализация и оповещение о пожаре, лифты, аварийное освещение и огни светового ограждения). Остальные токоприемники жилых и общественных зданий относятся к потребителям II и III категориям.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					06-07-2010 - ППТ.ПЗ	Лист 9
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		

Список используемой литературы

1. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323.
2. Правила землепользования и застройки города Иванова утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в действующей редакции).
3. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п.
4. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5. ВСН 62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					06-07-2010 - ППТ.ПЗ	Лист	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10