

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ИВАНОВА,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ПОДГОРНОЙ, КРУТИЦКОЙ,
ПЕРЕУЛКОМ ПОДГОРНЫМ И НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ УВОДЬ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

03-01-13 - ППТ

**г. Иваново
2013 г.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
ИВАНОВА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ
ПОДГОРНОЙ, КРУТИЦКОЙ, ПЕРЕУЛКОМ
ПОДГОРНЫМ И НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ УВОДЬ**

03-01-13 - ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВЕДЕРАЛЬНОГО,
РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А
ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

03-01-13 - ППТ

2. Положения о размещении объектов капитального строительства.

В соответствии с генеральным планом и по итогам анализа состояния территории можно констатировать следующее. Граница планируемой территории совпадает с границами кадастрового квартала № 37:24:010102 площадью 7,25 га. Из них 4,71 га поставлены на кадастровый учет. Остальную территорию занимают улицы, набережная и территория внутри квартала не имеющая связи с улицами. Свободных участков для размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории нет. Таким образом дальнейшее развитие данной территории зависит от возможности реконструкции существующих объектов или замены в соответствии с генеральным планом города.

Генеральным планом города и Правилами застройки предполагается развитие данной территории в основном как зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения и частично для застройки многоэтажными жилыми зданиями.

В настоящее время основное пространство территории занимает Ивановская фабрика бумажно-технических изделий и в ее санитарно-защитную зону попадает вся планируемая территория. Кроме этого планируемая территория находится в водоохранной зоне реки Уводь.

Положения генерального плана в части формирования зоны многоэтажной жилой застройки практически реализованы на данный момент.

Жилая застройка представлена двумя многоквартирными домами:

- 4-5 этажным домом № 15 по ул. Крутицкой,
- строящимся 18-этажным монолитно-кирпичным жилым домом.

На остальной части зоны Ж-3 расположена стоматологическая клиника (1309 кв.м) и участок для строительства административного здания (296 кв.м) находящиеся в собственности.

Оставшаяся часть планируемой территории, за исключением территории фабрики, также используется в соответствии с положениями генплана под общественную застройку. На этой территории расположены: три предприятия общественного питания, библиотека, отель и реконструируемое здание городской бани под здание общественного назначения.

Генеральным планом и ППЗ города заложена возможность полной реконструкции набережной под общественно-деловую застройку при условии ликвидации или переноса на другую территорию промышленного производства. Перенос производства на окраины или за пределы города было бы весьма оправданно, так как товарищество Уводской мануфактуры, на основе которого создано современное производство, ведет свою историю с 1836 года. В то время ее расположение было оправдано технологическими условиями производства.

Согласовано			
	Взам. инв. №		
	Подп. и дата		
	Инв. № подл.		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03-01-13 - ППЗ

Лист

2

- комплексы АЗС с автомойкой, кафе и магазином;
- культовые сооружения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- рынки закрытые;
- предприятия коммунального обслуживания;
- приемные пункты объектов бытового обслуживания;
- мини-производства, не оказывающие влияния на окружающую среду;
- мастерские по изготовлению мелких изделий по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов).

Параметры застройки:

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

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.
3. Автозаправочные станции размещаются на магистральных улицах и дорогах за пределами исторического ядра центра города при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения.
4. Состав комплекса АЗС может варьироваться с учетом входящих в него видов.

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также объектов обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на нижних этажах объектов общественного назначения;

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03-01-13 - ППТ

Лист

4

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- общеобразовательные учебные заведения;
- внешкольные учреждения (школьников и молодежи);
- амбулаторно-поликлинические учреждения, женские консультации, кабинеты врачей общей практики, лечебно-оздоровительные центры, центры эстетической медицины при наличии санитарно-эпидемиологического заключения;
- аптеки, молочные кухни;
- предприятия питания и досуга с числом мест не более 50, общей площадью не более 250 кв. м, без музыкального сопровождения;
- продовольственные и хозяйственные магазины розничной торговли площадью не более 400 кв. м;
- непроизводственные объекты бытового и коммунального обслуживания населения;
- почтовые отделения, отделения связи;
- библиотеки, читальные залы;
- музеи, выставки;
- административные здания;
- общежития;
- временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
- многоярусные паркинги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, наземные гаражи для индивидуального легкового автотранспорта;
- гостевые парковки.

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.

Согласовано					
	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
	Инв. № подл.				

03-01-13 - ППТ

Лист

5

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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.
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.

В рамках данного проекта приняты решения по согласованию зон ограничивающих градостроительную деятельность с фактическим использованием территории и корректировка красных линий в интересах ее стабильного развития и в соответствии с фактическим состоянием землепользования. Также проектом планировки предлагается включить данную территорию в состав исторического ядра города.

Проектом планировки предлагается внести изменения в трассировку красных линий вдоль набережной по границам участков №37:24:010102:3 и №37:24:010102:19. На данный момент красная линия проходит по территории фабрики (ЗУ №37:24:010102:19), предприятия общественного питания (ЗУ №37:24:010102:4) и полностью исключает возможность строительной деятельности на участках №37:24:010102:3 и №37:24:010102:20 находящихся в частной собственности. Данная трассировка красных линий не соответствует Правилам землепользования и застройки города Иванова. Новые красные линии на данном участке дадут возможность осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с требованиями установленными генеральным планом города.

Согласовано			
	Взам. инв. №		
	Подп. и дата		
	Инв. № подл.		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03-01-13 - ППТ	Лист
							6

Проектом планировки также предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки на участке планируемой территории находящимся на пересечении ул. Крутицкой и ул. Подгорной для приведения в соответствие с фактическим использованием территории. Предлагается изменить градостроительную зону под строящимся жилым комплексом с подземной парковкой с О-1 на Ж-3.

В существующей редакции генерального плана граница исторического ядра города проходит по улице Крутицкой. Таким образом за границами исторического ядра незаслуженно осталась территория между улицей Крутицкой и набережной реки Уводь. Улица Крутицкая одна из старейших улиц города Иванова. Известна с начала XVIII века. В 1880 году переименована в Крутицкую улицу. Название "Крутицкая", то есть "крутая" получила как проходящая по краю высокой крутой возвышенности вдоль правого берега Уводи. В 1873 г. фабрикант Захар Кокункин за свой счет выстроил дамбу через ручей Кокуй, что позволило соединить улицу с Георгиевской (ныне проспект Ленина). В 1915 году улица продлена за счет присоединения к ней Шаваевского переулка (участок от проспекта Ленина до улицы Подгорной). Это одна из немногих улиц Иванова сохранившая свое дореволюционное название. Предлагаемый перенос границы исторического ядра позволит включить в него следующие памятники истории и архитектуры: Вотчинная контора графов Шереметьевых начало XIX в. (ул. Крутицкая, 33), Здание туберкулезного диспансера 1927 – 1928 гг., Г.Г. Павин (ул. Крутицкая, 27), Дом Я.Н. Фокина Дом Я.Н. Фокина (ул. Крутицкая, 27) и объект непосредственно расположенный на планируемой территории Первая в СССР механизированная фабрика-кухня им. В.М. Ленина (ул. Крутицкая, 9).

Проектом планировки разработана схема транспортного обслуживания планируемой территории в рамках существующего генерального плана и предлагаемых изменений. Предлагается по улице Крутицкой сделать трехполосную, с учетом использования крайней полосы (вдоль библиотеки) для стоянок автомобилей. Улицу Подгорную предлагается устроить с двухполосной проезжей частью и устройством тротуара отделенного от нее газоном вдоль строящегося жилого комплекса. Переулок подгорный предлагается продолжить проездом вдоль набережной с выездом на Шереметевский проспект. В 2012-2013 годах выполнена реконструкция набережной реки Уводи с устройством пешеходной зоны в границах планируемой территории. На планируемой территории нет общегородских автостоянок. Парковка автомобилей осуществляется на гостевых приобъектных парковках. В непосредственной близости находится открытая парковка на бульваре Кокуй. На стадии строительства находится подземная парковка на территории строящегося жилого комплекса. Также предусмотрена возможность парковки за счет третьей полосы по улице Крутицкой.

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом как на данный период, так и на возможное размещение общественной застройки вместо промышленной зоны. На территории находится газовая котельная. Также на планируемой территории на ул. Подгорной и пер. Подгорном расположены трансформаторные подстанции. По ул. Крутицкой проходят все необходимые коммуникации: газоснабжение (в том числе и для котельной), водоснабжение, теплоснабжение, связь, канализации. При необходимости возможно развитие существующих сетей на реконструируемых территориях.

03-01-13 - ППТ

Лист

7

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
ИВАНОВА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ
ПОДГОРНОЙ, КРУТИЦКОЙ, ПЕРЕУЛКОМ
ПОДГОРНЫМ И НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ УВОДЬ**

03-01-13 - ППТ

ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Пояснительная записка

Общая характеристика территории.

Территория в границах проекта планировки находится в центре города Иванова. Участок площадью 7,25 га ограничен с севера набережной реки Уводь, с востока переулком Подгорным, с юга улицей Крутицкой, с запада ул. Подгорной. Планируемая территория занята в основном Ивановской фабрикой бумажно-технических изделий (2,6га/36,16%), библиотекой (0,45га/6,69%) и жилой застройкой (0,53га/7,26%). Остальную территорию занимают предприятия общественного питания, отель, стоматологическая клиника и проезды. Из 4,71га участков состоящих на кадастровом учете в собственности находится 2,2га (30,34%). У фабрики бумажно-технических изделий установлена санитарно-защитная зона в которую входит вся планируемая территория. С северной границы участка в направлении с запада на восток протекает река Уводь. Планируемая территория входит в водоохранную зону и зону охраны городского ландшафта. В границах водоохраных зон, в соответствии с Водным кодексом РФ, запрещается :

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федерального закона от 11.07.2011 N 190-ФЗ;
- 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.

На территории в границах участка проекта планировки находится объект культурного наследия "Первая в СССР механизированная фабрика-кухня им. В.М. Ленина" (ул. Крутицкая, дом 9). Зона охраны данного памятника совпадает с границами участков всех зданий входящих в комплекс библиотеки для детей и юношества.

Фабрика бумажно-технических изделий располагается, в основном, в постройках конца IX- начала XX веков. Здания давно устарели с точки зрения современного производства. Строились они для других технологических процессов и были приспособлены в середине 50-х годов. В настоящее время фабрика развивается и является единственным предприятием, которое предлагает весь спектр технологической оснастки для текстильной, химической промышленности и упаковку для пищевой промышленности.

На планируемой территории находится бывший объект городского хозяйства городская баня №1. Здание бани было продано с аукциона и в данный момент реконструируется.

Так как планируемая территория находится в прибрежной части реки, рельеф на участке имеет крутой уклон в сторону русла. Перепады рельефа от 123,00 до 108,8 по переулку Подгорному и от 123,10 до 109,40 по ул. Подгорной.

Технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный
1	Площадь территории в границах ППТ	га	7,25	
2	Площадь территории жилой застройки		0,87	
3	Площадь территории общественной застройки		1,43	4,03
4	В том числе:			
5	предприятия общественного питания		0,15	
6	библиотека		0,48	
7	Площадь территории промышленной застройки		2,6	-
8	Протяженность улично-дорожной сети	км	0,6	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

03-01-13 - ППТ

Лист

2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Краткая климатическая характеристика

Ивановская область расположена в зоне умеренного пояса. Климат умеренно-континентальный с холодной многоснежной зимой и умеренно-жарким летом. Радиационный баланс положительный и составляет 28 ккал/см². Положительный баланс наблюдается с апреля по октябрь.

Территория Ивановской области находится под преимущественным воздействием атлантических воздушных масс умеренных широт. Частое прохождение циклонов с запада и юго-запада обуславливает нормальное увлажнение территории в течение года.

Средняя годовая температура воздуха в Иванове + 3,50 С. Наиболее тёплым месяцем является июль (средняя температура +17,80С), наиболее холодным – январь (-11,70С).

Максимальная температура воздуха наблюдается в июле-августе и достигает в отдельные годы +34 - +370С (абсолютный максимум +380С). Самые низкие температуры наблюдаются в декабре-январе, абсолютный минимум – 470С.

Число дней с осадками за год составляет в среднем 120. Среднегодовое количество осадков в Иванове – 612 мм. В отдельные годы количество осадков резко отклоняется от средних многолетних величин.

Осадки наблюдаются в течение всего года. Число дней с осадками в году в среднем: твердые – 64, смешанные – 34, жидкие – 89.

В годовом ходе максимальное количество осадков приходится на июль (в среднем 92 мм), а минимальное на февраль (29 мм).

Устойчивый снежный покров устанавливается в основном около 15-20 ноября и удерживается в среднем 150-160 дней. Средняя высота снежного покрова к началу марта достигает 40-60 см, а в многоснежные зимы - 65-80 мм.

Для летнего периода характерна интенсивная грозовая деятельность. В среднем в июне отмечается 7 дней с грозой, в июле – 9 дней, в августе – 5 дней. Абсолютный максимум наблюдался в июле и составил 16 дней. Грозы в холодный период года в Иванове – явление редкое. Град выпадает преимущественно в дневные часы и отмечается в среднем 1- 4 дня в сезон.

Преобладающим направлением ветра в холодное время года является юго-западное, а в тёплое - северо-западное, при средней годовой скорости 3-5 м/с.

Весной характер погоды зависит от типа и интенсивности атмосферной циркуляции. Весной происходит перенос теплых и влажных воздушных масс с запада из районов Атлантики. Но возможны резкие возвраты холодов при вторжениях и заторах арктического воздуха в тылы быстро движущихся циклонов.

Летом циклоническая деятельность ослабевает. Преобладающими барическими образованиями являются малоподвижные циклоны и антициклоны. Прохождение циклонов с запада сопровождается дождливой погодой и похолоданием. Для летнего сезона характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождающиеся шквалами. Обложные дожди наблюдаются реже.

Осенью преобладает западный перенос воздушных масс. Циклоны быстро смещаются с запада на восток. Погода обычно бывает прохладной, дождливой.

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

Согласовано

03-01-13 - ППТ

Лист
3

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

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

В настоящий момент на планируемой территории сформировалась исторически обусловленная градостроительная ситуация. Начиная с первой половины IX века данный участок застраивался зданиями для производства и отделки тканей. Здесь же находился и дом самого фабриканта. На современном этапе развития города этой территории определено новое назначение. Генеральным планом города и правилами землепользования данный участок рассматривается, как общественно-деловая зона. На данный момент реконструирована набережная реки Уводь. На участке расположены предприятия общественного питания и отель. Дом фабриканта в 1925 престроенный в фабрику-кухню, сейчас занимает библиотека для детей и юношества. Баня №1 городского хозяйства решено реконструировать под здание общественного назначения. После реконструкции дома №13 по ул. Крутицкой открыта стоматологическая клиника. Можно видеть что территория наполняется зданиями соответствующими основным видам разрешенного использования для данной градостроительной зоны.

Часть территории которая генпланом города отведена под многоэтажную жилую застройки застроена или застраивается в соответствии с правилами. На территории Ж-3 расположен 4-5 этажный жилой дом и в процессе строительства находится 18-ти этажный монолитно-кирпичный жилой дом с подземным паркингом на 92 м/м. На данный период коэффициент плотности застройки для зоны Ж-3 планируемой территории составляет 0,4, после строительства жилого комплекса он вырастет до 2,65.

Кэффицент застройки остальной территории сейчас составляет 0,24. Таким образом дальнейшее развитие данной территории зависит от выведения промышленного производства и замены или реконструкции существующей застройки в соответствии с назначенным зонированием. Плотность застройки при этом может повыситься в четыре и более раз. При том что жилая застройка не имеет приоритета на данной территории и является периферийной для соседних территории. Соответственно вся социальная инфраструктура (детские дошкольные учреждения, школы, поликлиники) переноситься на близлежащие кварталы. На данной территории будут располагаться объекты общегородского значения такие как Ивановская областная библиотека для детей и юношества.

Масштабы инженерно-технического обеспечения зависят от того по какому пути пойдет развитие промышленной территории. Если развитие пойдет в направлении реконструкции исторической среды и приспособление зданий под новые общественные функции то для этого будет достато современных мощностей территории. На территории имеется газовая котельная, трансформаторная подстанция, водопровод, фекальная и ливневая канализация. Если же развитие пойдет путем замены сложившейся застройки и ее резкого уплотнения за счет высотности то потребуются дополнительные мощности и соответственно строительство новых трансформаторных подстанций и увеличение мощностей систем проводной связи.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

								03-01-13 - ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				4

Важным фактором в планировочном решении застройки явилась геометрия участков. При планировании застройки было предусмотрено наиболее рациональное размещение объектов. Площадь застройки занимает в среднем 30 % от общей территории. Обеспечение учреждениями обслуживания в соответствии с требованиями СНиП выполняется путём использования существующей сети общественных, социально-бытовых и медицинских учреждений, (предел пешеходной доступности не более 30 минут обеспечен).

Высотное положение дорожной сети решено с учетом существующего рельефа местности и максимальным его сохранением. Планируемая территория расположена на берегу р. Уводь. Исходя из этого сток поверхностных вод спланирован в сторону русла реки. Поскольку разница в отметках достигает 2-3х метров улицы идущие к реке имеют сильный уклон. Вертикальная планировка решена таким образом чтобы все примыкающие улицы к улице Крутицкой не имели резких перепадов на пересечениях. Наивысшая точка планируемой территории находится на пересечении ул. Пушкина с улицей Кокуй. В настоящее время крутой уклон имеет перекресток ул. Арсения и ул. Крутицкой проектом предложено поднять отметку пересечения ул. Крутицкой и пер. Подгорного. Также предлагается снизить уклон по переулку Подгорному до предельно допустимого 80-‰. Вследствии этих мероприятий отметка в конце пер. Подгорного повысится и продолжение переулка пойдет по террасе на уровне 1-1,5 м выше уровня набережной. При устройстве земляного полотна дорог и площадок предусматривается полное снятие и замена плодородного слоя почвы на качественный грунт. Плодородный слой почвы снимается до начала строительства проездов и складывается на специально отведенной площадке. Баланс земляных масс сводится к полному использованию плодородного грунта пригодного для засыпки пониженных замкнутых мест, а так же для устройства газонов вдоль дорог, для подсыпки на пониженных участках местности. В соответствии с природно-климатическими условиями и на основании архитектурно-планировочного решения проектом предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация и очистка поверхностного стока;
- вертикальная планировка.

Проектом намечается очистка сточных вод на очистных сооружениях поверхностных вод.

Схема вертикальной планировки территории определяет высотное положение осей проездов. Основными принципами, положенными в основу проектирования схемы вертикальной планировки являются:

- обеспечение качественного отвода поверхностного стока;
- создание нормальных условий для движения транспорта и пешеходов;
- максимальное сохранение естественного рельефа и растительности;
- сохранение баланса земляных масс при производстве выемок и насыпей.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03-01-13 - ППТ

Лист

5

Застройка и использование территории должны вестись с учетом следующих положений:

1. Согласно Гражданскому кодексу РФ землепользователю:

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

· *Запрещается самовольное строительство (статья 222).*

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

· *Выполнять требования санитарного законодательства и санитарно-эпидемиологического заключения ЦГСЭН.*

· *Выполнять санитарно-эпидемиологические требования обеспечения безопасности среды обитания для здоровья человека (статьи 12, 18-23).*

· *Обеспечить условия труда для персонала (статья 25).*

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

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

4. Согласно земельному кодексу РФ землепользователь обязан:

2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и категорией земли, разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4. Своевременно производить платежи за землю.

5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

6. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв.

7. Вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормативами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными организациями.

8. Землепользователь несет административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства (статья 74).

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03-01-13 - ППТ

Лист

6

Организация улично-дорожной сети.

Основу транспортной структуры составляют существующие трассы дорог. Территория запроектирована с учетом транспортных потоков, имеет удобные въезды, выезды, места стоянки для разгрузки и погрузки, площадки маневрирования, парковки для грузового и легкового транспорта компаний и клиентов.

Для полноценного функционирования общественных территорий предусматриваются новые подъезды и пешеходные тротуары.

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

- первое – организация доступа ко всем зданиям;
- второе – обеспечение развития транспортной инфраструктуры в системе всей территории.

На территории планирования выделены:

1. улицы и дороги местного значения в жилой застройке- ул. Подгорная, ул. Крутицкая;
2. проезд основной - переулок Подгорный;
3. пешеходная улица - улица Набережная.

Третья полоса ул. Крутичкой учитывает возможность ее использования для стоянок легковых автомобилей. Тротуары некоторых улиц предлагается сделать шире на 0,5-1,0м учитывая расположение в непосредственной близости мест массового скопления людей (театр, площадь Пушкина, бульвар Кокуй) при традиционном проведении общегородских мероприятий. Для нормального функционирования улицы Подгорной, учитывая перспективу развития территории необходимо перенести будку управления с проезжей части.

Предлагается реконструировать улицу Подгорную. Убрать с проезжей части будку управления. Устроить зеленую разделительную полосу и тротуар.

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:

не высокая плотность застройки;

устройство водоотводящих лотков;

строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами;

обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа, удобными для сбора и вывоза мусора на специально отведенные для этих целей полигоны бытовых отходов. Полигоны определяются администрацией по согласованию с Госсанэпиднадзором. Контейнеры располагаются на специальных площадках расположенных на расстоянии не менее 20 м от застройки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03-01-13 - ППТ

Лист

7

