

ООО СКБ "ПРОЕКТ"
153022, г. Иваново,
ул. Велижская, д.1
Тел./факс: 8(4932) 93-63-07



Заказ: 71ППТ/23

Заказчик: БГУ «АКС Ивановской области»

Объект: **Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 № 1182**

Проект планировки территории
Обосновывающая часть

СТРОИТЕЛЬНО-

КОНСТРУКТОРСКОЕ

ПРОЕКТ

БЮРО

ИВАНОВО 2023

Российская Федерация

ООО Строительно-конструкторское бюро «Проект»

153022 г. Иваново, ул. Велижская, д.1 тел/факс 936-307
Ассоциация СРО «Региональное Объединение Проектировщиков»
(СРО-П-204-19122018) рег. №85 от 28.11.2019г.

Заказ: 71ППТ/23

Заказчик: БГУ «АКС Ивановской области»

Объект: **Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 № 1182**

Проект планировки территории
Обосновывающая часть

Генеральный директор _____ / О. В. Кручинина /

Главный инженер проекта _____ / А.А. Кручинин /

Иваново 2023

Пояснительная записка

Ведение

Документация по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова утверждена постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 № 1182.

Документация по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова выполнена без принятия решения органов местного самоуправления с учетом мер, принятых Постановлением Правительства РФ от 02.04.22 г № 575.

Графическая часть проекта планировки территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, на основании инженерных изысканий, подготовленных ООО «Геомир» в 2017 году, ООО «Инженер» в 2019 году, в 2022 году, в 2023 году.

Целями подготовки проекта планировки территории являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- изменение, отмена красных линий.

Задачами подготовки проекта внесения изменений в документацию по планировке территории, являются:

- корректировка границ зон размещения объектов капитального строительства (поликлиники и школы на 550 мест), назначения и предельных параметров строительства в соответствие Генеральному плану города Иванова (с изменениями от 23.12.2020) и ПЗЗ города Иванова (с изменениями от 23.12.2020).

I. Анализ современного состояния территории.

На планируемой территории располагаются земельные участки индивидуальных жилых домов, земельные участки садоводческих некоммерческих объединений и инженерных сетей, основная часть планируемой территории не освоена.

1. Нормативно-правовые ограничения развития территории.

Проектируемая территория включает в себя, как земли, государственная собственность на которые не разграничена, так и оформленные земельные участки.

На планируемой территории имеются следующие земельные участки:

В кадастровом квартале 37:24:010444 все земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет. Назначение участков – коммунальное обслуживание, для многоэтажной застройки, для садоводства и огородничества. В настоящий момент

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|---|--------|-----------|--------|-------|------|----------------------|------------------|------|--------|
| Взам. инв. № | | <p>1. <u>Нормативно-правовые ограничения развития территории.</u></p> <p>Проектируемая территория включает в себя, как земли, государственная собственность на которые не разграничена, так и оформленные земельные участки.</p> <p>На планируемой территории имеются следующие земельные участки:</p> <p>В кадастровом квартале 37:24:010444 все земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет. Назначение участков – коммунальное обслуживание, для многоэтажной застройки, для садоводства и огородничества. В настоящий момент</p> | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | | 71ППТ/23-ПЗ | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | | Обосновывающая часть | Стадия | Лист | Листов |
| | | ГИП | | Антипов | | 08.23 | | | ППТ | 1 | 10 |
| | | Выполнил | | Кудышкина | | 08.23 | | | ООО СКБ "Проект" | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

на территории ведется строительство многоэтажного жилого дома, территория садоводства заброшена.

В кадастровом квартале 37:24:010445 все земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет.

Назначение участков – общественное питание, гостиничное обслуживание, коммунальное обслуживание, для многоэтажной застройки, дошкольное, начальное и среднее общее образование, для садоводства и огородничества. В настоящий момент земельные участки освоены частично (построен 18-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и пристроенной газовой котельной, ведется строительство ДООУ на 240 мест, частично построена улица), территория садоводства заброшена.

В кадастровом квартале 37:24:010446 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на территории, ориентировочная площадь которой составляет 2,05 га.

Назначение участков – для индивидуальной жилой застройки.

Квартал застроен полностью 1-2 этажными многоквартирными жилыми домами. Не все земельные участки оформлены. Практически все дома используются для постоянного проживания.

В кадастровом квартале 37:24:010447 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на территории, ориентировочная площадь которой составляет 1,9 га.

Назначение участков – для индивидуальной жилой застройки.

Квартал застроен полностью 1-2 этажными многоквартирными жилыми домами. Не все земельные участки оформлены. Практически все дома используются для постоянного проживания.

В кадастровом квартале 37:24:010448 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на территории, ориентировочная площадь которой составляет 2,73 га. Назначение участков – дошкольное, начальное и среднее общее образование. Для размещения объектов физической культуры и спорта. В настоящий момент земельные участки освоены частично (ведется строительство ДООУ на 240 мест, и физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и катком), территория садоводства заброшена.

В кадастровом квартале 37:24:010450 часть земельных участков поставлена на государственный кадастровый учет, не установлены границы земельных участков, расположенных на планируемой территории, ориентировочная площадь которой составляет 44,7 га.

37:24:010450:5, площадь 1140 м², разрешенное использование – «насосная станция 1 подъема». По факту здание полностью разрушено, необходимости в его использовании нет.

37:24:010450:12, площадь 4499 м², «Ивановская-10». На участке расположена подстанция 110/6 кВ.

37:24:010450:13, площадь 24 м², кирпичный гараж.

37:24:010450:17, площадь 210 м², индивидуальные гаражи.

37:24:010450:18, площадь 837 м², индивидуальные гаражи.

37:24:010450:19, площадь 337 м², индивидуальные гаражи.

37:24:010450:22, площадь 1 685 м², кооперативные гаражи.

37:24:010450:45, площадь 3653 м², для склада. Используется как склад продовольственных товаров.

37:24:010450:46, площадь 33 м², опора ЛЭП.

37:24:010450:47, площадь 34 м², опора ЛЭП.

37:24:010450:48, площадь 89 м², опора ЛЭП.

37:24:010450:49, площадь 34 м², опора ЛЭП.

37:24:010450:50, площадь 32 м², опора ЛЭП.

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|-------------|--------|--------|--------|-------|------|------|
| Инд. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | 71ППТ/23-ПЗ | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | |
| | | | | | | | | | 2 |

37:24:010450:74, площадь 180 м², для коммерческого узла учета природного газа.
 37:24:010450:104, площадь 1 м², для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
 37:24:010450:105, площадь 1 м², для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
 37:24:010450:106, площадь 1 м², для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
 37:24:010450:107, площадь 25 м², для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
 37:24:010450:108, площадь 4 м², для размещения опор для наружных электрических сетей к узлу учета газа.
 37:24:010450:111, площадь 3 639 м², для строительства общественного здания административного назначения. В настоящий момент участок не застроен.
 37:24:010450:1159, площадь 8078 м², для строительства гостинично-спортивно-развлекательного центра с кафе-закусочной. В настоящий момент на участке построено одноэтажное нежилое здание площадью застройки 42,5 м².
 37:24:010450:123, площадь 88 м², для размещения объектов энергетики.
 37:24:010450:472, площадь 582 м², для размещения объектов энергетики.
 37:24:010450:776, площадь 1 740 м², для строительства общественного здания административного назначения. На участке построено здание с площадью застройки 415 м².

В кадастровом квартале 37:24:010457 все участки поставлены на государственный кадастровый учет.

Назначение участков – для садоводства. В настоящий момент территория используется по назначению.

Таким образом, имеем значительное количество собственников земельных участков и объектов недвижимости на проектируемой территории, что, несомненно, для развития территории является ограничивающим фактором. Земли, государственная собственность на которые не разграничена, находятся по большей части в территориальных зонах рекреационного назначения, в охранных зонах инженерных сетей, в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки Уводь, в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий, в неблагоприятной для строительства зоне оврага и поэтому в целом имеют относительно невысокий коммерческий потенциал.

Для образования земельных участков с целью строительства многоэтажных жилых домов и объектов обслуживания, необходимо:

- застройщикам (инвесторам) выкупить земельные участки у их правообладателей;
- в соответствии с устанавливаемыми проектом планировки красными линиями, образовать новые земельные участки путем их объединения, раздела, перераспределения или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- изменить вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории.

2. Градостроительный потенциал территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ города Иванова), значительная часть планируемой территории относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.1 (далее – Ж-3.1), зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 (далее – Ж-2) и зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее – О-1). Эти зоны обладают высоким потенциалом для развития.

Однако, учитывая, что земельные участки по улицам 1-й, 2-й, 3-й Камвольным полностью застроены 1-2 этажными многоквартирными жилыми

| | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|-------|------|------|
| Взам. инв. № | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | |
| <p>выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;</p> <p>- изменить вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории.</p> <p>2. <u>Градостроительный потенциал территории.</u></p> <p>В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ города Иванова), значительная часть планируемой территории относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.1 (далее – Ж-3.1), зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 (далее – Ж-2) и зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее – О-1). Эти зоны обладают высоким потенциалом для развития.</p> <p>Однако, учитывая, что земельные участки по улицам 1-й, 2-й, 3-й Камвольным полностью застроены 1-2 этажными многоквартирными жилыми</p> | | | | | | |
| | | | | | | Лист |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | |
| 71ППТ/23-ПЗ | | | | | | 3 |

домами, используемыми для постоянного проживания, целесообразно сохранение существующей застройки. На остальной территории зон Ж-3.1, Ж-2 и О-1 требуется новая застройка, инженерное обеспечение, улично-дорожная сеть и т.д.

В территориальной зоне О-1, расположенной вдоль улицы Павла Большевикова, есть факторы, ограничивающие возможные объемы строительства, а именно – большое количество магистральных инженерных коммуникаций (ЛЭП 35 и 110 кВ, газопроводы среднего давления, канализационный коллектор и т.д.), ж.д. пути, проложенные прямо по этой зоне. Поэтому площадь зон возможного размещения объектов капитального строительства существенно меньше, чем площадь территориальной зоны О-1, установленной в ПЗЗ города Иванова.

3. Инженерная инфраструктура

На проектируемой территории имеются объекты инженерной инфраструктуры городского значения: подстанция 110 кВ «Ивановская-10», водопровод диаметром 400 мм, коллектор хозяйственно-бытовой канализации диаметром 1600 мм и газопровод среднего давления диаметром 400 мм. Техническая возможность присоединения к данным сетям подтверждена соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Проектом предусматривается их использование, соответственно, для энергоснабжения, газоснабжения водоснабжения и водоотведения. Существующие распределительные сети водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, обслуживающие существующую застройку индивидуальными жилыми домами сохраняются. Таким образом, обеспеченность магистральной инженерной инфраструктурой высокая.

4. Транспортная инфраструктура

Непосредственно на проектируемой территории улично-дорожная сеть развита крайне слабо (улицы 1-я, 2-я, 3-я Камвольные являются грунтовыми), это отрицательный фактор для развития территории. Но близость к улице Куонковых, а также прямой доступ территории к улице Павла Большевикова является положительным фактором. При условии строительства на проектируемой территории только улиц местного значения, транспортная доступность для жителей будет ограничена. При строительстве улицы, предусмотренной «Документацией по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куонковых и 2-ю Камвольную», транспортная доступность территории существенно возрастет и станет достаточной для жителей проектируемой застройки, для посетителей объектов общественного назначения и рекреационных зон.

5. Современное состояние объектов недвижимости

На территории находится относительно небольшое количество зданий и сооружений. Застройка преимущественно 1-этажная. Жилой фонд представлен 1-2-этажными домами, из них нового строительства (менее 10 лет с момента ввода в эксплуатацию) всего несколько объектов. Построен первый 18-этажный жилой дом микрорайона «Видный» (Литер А, Литер Б, Литер В), ведется строительство Литер Д и Литер Е, а также ДОУ на 240 мест и спорткомплекс. Имеются комплексы боксовых гаражей, склад, подстанция – все объекты постройки до 90-х годов прошлого века.

6. Рекреационный потенциал территории

У проектируемой территории имеется высокий рекреационный потенциал, это обеспечивается близостью к реке Уводь, интересным рельефом местности. Данная территория пользуется популярностью у жителей города для отдыха, купания и рыбной ловли. Одной из задач проекта планировки является улучшение условий отдыха населения на берегу реки Уводь, сделав эту зону благоустроенной, безопасной и более доступной для жителей.

7. Экологические ограничения

Проектируемая территория расположена в экологически благополучном районе. Действующие производства и объекты, расположенные поблизости, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 имеют 5 класс опасности с шириной санитарно-защитной зоны

| | | | | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|-------|------|--|-------------|
| Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | 71ППТ/23-ПЗ |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | 4 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | | |

(далее - СЗЗ) до 50 м. Камвольный комбинат не функционирует и на нем не планируется возобновление деятельности.

Ж.д. пути на проектируемой территории не относятся к общей сети, обслуживают только ОАО «ДСК», рассчитаны на скорость движения до 25 км/час. Санитарный разрыв от них принимается только по расчету, который может быть от 10 до 20 м (согласно расчетов объектов-аналогов).

Существующие магистральные улицы (улица Куконковых, улица Павла Большевикова) находятся на расстоянии более 400 м от планируемой жилой застройки.

8. Ограничения, связанные с охраной объектов культурного наследия

На планируемой территории в настоящий момент объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют. Территория находится вне охранных зон объектов культурного наследия, зон охраняемого ландшафта и т.д. Ограничения могут возникнуть только если в процессе строительства будут выявлены объекты культурного наследия. Для вновь выявленных объектов следует соблюдать требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

II. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В жилом микрорайоне планируются к размещению:

- сохраняемая застройка индивидуальными жилыми домами;
- многоквартирные жилые дома этажностью 17-18;
- дошкольное образовательное учреждение на 240 мест;
- средняя общеобразовательная школа на 530 мест;
- поликлиника;
- встроенные в 1 этажи объекты социального, бытового и культурного обслуживания;
- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и катком;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

В квартале 1 смешанной застройки планируются к размещению:

- многоквартирный жилой дом этажностью 17;
- многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/мест;
- сохраняемая подстанция 110/6 «Ивановская-10»;
- сохраняемый склад продовольственных товаров;
- сохраняемый ГСК «Камвольщик»;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры,
- площадка для выгула собак.

В квартале 2 многофункциональной общественной застройки планируются к размещению:

- сохраняемый гаражный комплекс;
- централизованные очистные сооружения поверхностного стока;
- объекты общественно-делового назначения;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

В квартале 3 жилой застройки планируются к размещению:

- многоквартирные жилые дома этажностью 4-6;
- кафе;

| | | | | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | 71ПТТ/23-ПЗ | Лист |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | 71ПТТ/23-ПЗ | 5 |
| Подп. и дата | | | | | | | |
| Взам. инв. № | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>- сохраняемые ГСК «Камвольщик»;</p> <p>- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры,</p> <p>- площадка для выгула собак.</p> <p>В квартале 2 многофункциональной общественной застройки планируются к размещению:</p> <p>– сохраняемый гаражный комплекс;</p> <p>- централизованные очистные сооружения поверхностного стока;</p> <p>- объекты общественно-делового назначения;</p> <p>- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.</p> <p>В квартале 3 жилой застройки планируются к размещению:</p> <p>- многоквартирные жилые дома этажностью 4-6;</p> <p>– кафе;</p> | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

- отдых (рекреация);
- спорт;
- культурно-досуговая деятельность;
- общественное питание;
- развлекательные мероприятия;
- поликлиника.

- отдых (рекреация);
- спорт;
- природно-познавательный туризм;
- причалы для маломерных судов;
- общее пользование водными объектами;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- культурное развитие;
- общественное питание;
- развлечения.

III. Обоснования соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативным требованиям.

Проектом планировки территории предусматривается жилищное строительство в размере 67910 м² общей площади квартир и сохранение застройки индивидуальными жилыми домами. При таком жилищном фонде, население на расчетный срок составит 183 чел., проживающих в индивидуальных жилых домах на территории сохраняемой застройки, и $67910/30=2264$ чел., проживающих в многоквартирных жилых домах, где 30 – расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений согласно МНГП.

Таблица 1

Формат А4

| | | | | | | |
|-----|--|----|------|------|-------|------|
| | | | | | | |
| | в том числе: | | | | | |
| 1 | Территория жилой застройки | га | 7,90 | 40,7 | 10,5 | 54 |
| 2 | Территория школы | га | - | - | 2,659 | 13,7 |
| 3 | Поликлиника | га | - | - | 0,47 | 2,42 |
| 4 | Территория дошкольной организаций | га | - | - | 0,82 | 3,5 |
| 5 | Территория физкультурно-оздоровительного комплекса | га | - | - | 1,91 | 8,6 |
| 6 | Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания | га | 0,01 | 0,0 | 0,11 | 0,5 |
| 7 | Автостоянки для временного хранения | га | - | - | 0,13 | 4,3 |
| 8 | Территории общего пользования | | | | | |
| 8.1 | Участки зеленых насаждений | га | 5,7 | 29,3 | 0,94 | 5,7 |
| 8.2 | Улицы, проезды | | 1,3 | 6,7 | 1,8 | 1,3 |
| 9 | Прочие территории | га | 4,52 | 23,3 | - | - |

Плотность населения жилого микрорайона – 105 чел./га, что соответствует МНГП. Данная плотность выше показателей минимальной расчетной плотности населения жилого микрорайона, приведенных в таблице 8.2.7 МНГП, и не превышает максимальный показатель расчетной плотности населения территории микрорайона на расчетный срок в 244 чел./га при средней расчетной жилищной обеспеченности 30 м²/чел (п.8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно 67910/0,70=97014 м². Нежилые здания (школа, детсад, ФОК) имеют ориентировочную площадь по наружным стенам 4087,40*4+1413,27*3+6394,5*2=31965,14 м². Коэффициент плотности застройки микрорайона составляет (97014+31965,14)/232571=0,55, где 232571,0 – площадь жилого микрорайона. Плотность застройки соответствует МНГП.

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоэтажных жилых домов должен составлять не менее 67910*0,53=35992,3 м², проектом предусмотрено 36320 м², что соответствует МНГП.

Квартал 1 смешанной застройки предназначен для размещения объектов жилой застройки и коммунально-бытового назначения (расположен в территориальных зонах застройки многоэтажными жилыми домами до 20 наземных этажей Ж-3.1; коммунально-складской П-2).

На территории квартала помимо сохраняемых объектов, предусматриваются размещение жилого многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест и площадки для выгула собак. Расчетная площадь квартала (за вычетом территорий объектов городского и районного значения) составляет 2,4 га.

Зона размещения жилого многоквартирного дома имеет площадь 8700 м², предельная этажность - 17. Предельная общая площадь квартир составляет 17000 м², количество квартир ориентировочно 382. При таком жилищном фонде, население на расчетный срок составит 567 чел.

Плотность населения квартала – 236 чел./га, что соответствует МНГП. Данная плотность выше показателей минимальной расчетной плотности населения жилого микрорайона, приведенных в таблице 8.2.7 МНГП, и не превышает максимальный показатель расчетной плотности населения территории микрорайона на расчетный срок в 244 чел./га при средней расчетной жилищной обеспеченности 30 м²/чел (п.8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно 17000/0,70=24286 м².

| | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|
| Взам. инв. № | | | | | | | Лист 7 |
| | Подп. и дата | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | 71ППТ/23-ПЗ |
| | | | | | | | |
| | Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | |

Коэффициент плотности застройки квартала составляет $24286/24000=1,01$, где 24000 – расчетная площадь жилого квартала. Плотность застройки соответствует МНГП.

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоэтажных жилых домов должен составлять не менее $17000 \times 0,53 = 9010 \text{ м}^2$, проектом предусмотрено 8700 м^2 , что с учетом доп. участка 2500 м^2 для автостоянки на 100 м/мест, соответствует МНГП.

На территории квартала предусматривается размещение объектов инженерной инфраструктуры, автостоянок для постоянного и временного хранения. На территории дома предусматривается размещение автостоянок 130 м/мест, за пределами – еще 100 м/мест, что в сумме составляет 0,6 м/места на 1 квартиру.

Зона размещения многоэтажного гаража-стоянки на 300 м/мест имеет площадь 4202 м^2 , количество этажей – 5.

Зона размещения площадки для выгула собак площадью 1100 м^2 , расположенная на расстоянии более 40 м от окон жилых и общественных зданий.

Квартал 2 многофункциональной общественной застройки расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, коммунально-складской зоне П-2 и предназначен для размещения объектов, виды разрешенного использования которых предусмотрены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 и коммунально-складской зоне П-2 соответственно. В зоне площадью 8078 м^2 предусматривается строительство поликлиники. В зоне площадью 1736 м^2 предусматривается строительство объекта делового управления и торговли общей площадью 1700 м^2 .

На территории квартала, в существующем овраге, Генеральным планом города Иванова предусмотрено строительство централизованных очистных сооружений поверхностного стока. К очистным сооружениям предусматривается подведение двух самотечных коллекторов: один с улицы Павла Большевикова, улицы Куонковых и далее, другой из центральных районов города – вдоль реки Уводь. На территории очистных сооружений предусматриваются два регулирующих резервуара, здание очистных сооружений, ТП, вспомогательные здания и сооружения. Для существенного уменьшения санитарно-защитной зоны (далее – СЗЗ), очистные сооружения предусматриваются закрытыми. Территория очистных сооружений имеет площадь 13559 м^2 . В квартале сохраняется зона размещения боксовых гаражей вместимостью 85 м/мест площадью 0,79 га.

Квартал 3 жилой застройки предназначен для размещения объектов жилой застройки (расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2). Площадь квартала - 5 га

На территории квартала, предусматриваются размещение жилых многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями и автостоянок на отдельных земельных участках.

Зоны размещения жилых многоквартирных домов имеют общую площадь 30243 м^2 , предельная этажность – 4-6. Предельная общая площадь квартир составляет 26700 м^2 . При таком жилищном фонде, население на расчетный срок составит 890 чел.

Плотность населения квартала – 162 чел./га, что соответствует МНГП. Данная плотность выше показателей минимальной расчетной плотности населения жилого микрорайона, приведенных в таблице 8.2.7 МНГП, и не превышает максимальный показатель расчетной плотности населения территории микрорайона на расчетный срок в 244 чел./га при средней расчетной жилищной обеспеченности $30 \text{ м}^2/\text{чел}$ (п.8.2.9 МНГП).

Для расчета плотности застройки используется площадь зданий измеренная по контуру наружных стен, которая для жилья составит ориентировочно $(26700 + 4000 + 850)/0,75 = 42066 \text{ м}^2$. Коэффициент плотности застройки квартала составляет $42066/55242 = 0,76$, где 55242 – площадь жилого квартала. Плотность застройки соответствует МНГП.

| | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|-----------|
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | 71ПТТ/23-ПЗ | Лист 8 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

По удельным показателям суммарный размер земельных участков многоквартирных жилых домов должен составлять не менее $26700 \cdot 1,03 = 27501 \text{ м}^2$, проектом предусмотрено 30243 м^2 , что соответствует МНГП.

Для хранения в границах квартала на территориях жилых домов предусмотрено 270 м/мест, за пределами земельных участков еще 195 м/мест (открытые автостоянки). Общее количество автостоянок в квартале более 1 м/места на 1 квартиру.

Квартал рекреационного назначения расположен в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2.

В парках следует размещать объекты согласно ПЗЗ города Иванова. Конкретный перечень объектов капитального строительства определяется основными и условно-разрешенными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, перечисленными для территориальной зоны Р-2 в ПЗЗ.

5 элементов планировочной структуры: Жилой микрорайон, Квартал 1 смешанной застройки, Квартал 2 многофункциональной общественной застройки, Квартал 3 жилой застройки, Квартал рекреационного назначения, за исключением сохраняемой индивидуальной жилой застройки, носят общее название – микрорайон «Видный».

Всего по планируемой территории предусматривается жилая застройка с общей площадью квартир 109910 м^2 . При таком жилищном фонде население на расчетный срок составит 3664 чел.

Таблица №2.

Расчет объектов общественного назначения жилого микрорайона
(население 3664 чел.)

| предприятия и учреждения обслуживания | ед. изм | Норма на 1000 жителей | нормативная потребность | Возможности существующих объектов | проектируемые объекты |
|---|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 | 7 |
| Учреждения образования: | | | | | |
| Дошкольное учреждение | мест | 62 | 227 | - | 240 |
| Общеобразовательная школа | мест | 91 | 333 | - | 530 |
| Внешкольные учреждения | мест | 9,1 | 33 | - | в составе школы |
| Учреждения культуры и искусства: | | | | | |
| Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности | м ² общ. пл. | 50-60 | 183-220 | - | 190 |
| Библиотека | объект | 1 на 10 тыс. чел | 0,37 | - | в составе школы |
| Учреждения здравоохранения и соцобеспечения | | | | | |
| Аптеки | объект | 1 на 20 тыс. чел | 0,18 | - | 1 |
| Поликлиника для взрослых и детей | посещений в смену | 18,15 | 67 | - | 100 |
| Полустационар | коек | 1,42 | 5 | - | - |
| Станция скорой помощи | 1 автомоб. | 0,1 | 0,37 | | - |

| | | |
|---------------|--------------|--------------|
| Инов. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |
| | | |

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

| | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|
| | | | | | | 71ППТ/23-ПЗ |
| | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | |

проектируемой территории объектами образования, площадь участков этих объектов и уровень доступности соответствуют МНГП.

Объекты физической культуры и массового спорта. Обеспеченность плоскостными спортивными сооружениями достигается за счет стадиона и площадок на территории школы (площадь спортивных сооружений школы составляет 7000 м² – принята по объекту-аналогу), а также за счет площадок на территории проектируемого многофункционального парка (площадь спортивных сооружений не менее 10% от площади парка, которая составляет 5000 м²). Общая площадь проектируемых объектов – не менее 6930 м², что соответствует МНГП.

ФОК с бассейном и катком общей площадью 6561 м², расположенный на территории жилого микрорайона, полностью обеспечивает потребность в спортзалах и помещениях.

Объекты здравоохранения. Проектом предусматривается возможность размещения отдельностоящего медицинского учреждения (поликлиники) на территории жилого микрорайона. Аптека предусматривается на 1 этаже одного из многоквартирных домов. Стационары, полустационары предусматриваются в районных или общегородских объектах здравоохранения.

Озеленение. Минимальная обеспеченность территории микрорайона озелененными территориями должна составлять 3664х6=21984 м², из них не менее 3664х2=7328 м² на территории домов. Проектом предусматривается 29888 м² озелененных территорий в жилом микрорайоне без учета озеленения детских садов, школ и дворового озеленения. Обеспеченность внутриквартальным озеленением соответствует МНГП.

Территория общего пользования – набережная, расположена в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2. Вдоль береговой линии р. Уводь проектом планировки предусматривается размещение парковой зоны, благоустройство набережной для массового отдыха населения.

Территория включает в себя зоны возможного размещения объектов, виды разрешенного использования которых предусмотрены в территориальной зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2. На остальной площади данной территории планируется устройство прогулочной зоны, занятой озеленением, тропиной сетью и т.д.

таблица №3. Баланс территории парков

| Наименование парка | Нормативный параметр | нормативная площадь | проектируемая площадь, га |
|--------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Спортивный парк | Площадь парка | не менее 10 га | 4,865 без учета акватории р.Уводь |
| | Дорожно-тропиночная сеть | не менее 10% | 11%, 0,5 га |
| | Участки сооружений и застройки | не более 20% | 20%, 0,97 га |
| | Территория зеленых насаждений и водоемов | не менее 65% | 69%, 3,83га |
| Развлекательный парк | Площадь парка | не менее 5 га | 5,84 |
| | Дорожно-тропиночная сеть | не более 10% | 10%, 0,58 га |
| | Участки сооружений и застройки | не более 30% | 25%, 1,46 га |
| | Территория зеленых насаждений и водоемов | не менее 50% | 65%, 3,8 га |
| Многофункциональный парк | Площадь парка | не менее 15 га | 7,86 |
| | Дорожно-тропиночная сеть | не более 10% | 10%, 0,79 га |
| | Участки сооружений и застройки | не более 10% | 10%, 0,79 га |
| | Территория зеленых насаждений и водоемов | не менее 70% | 80%, 6,3 га |

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

| | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|-------|------|------|
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | Лист |
| | | | | | | 11 |

71ППТ/23-ПЗ

В случае принятия решения о размещении вместо многофункционального парка - парка зоологического, баланс территории принять согласно таблице 11.2.4 МНГП.

Транспортная инфраструктура

На планируемой территории предусматривается развитие улично-дорожной сети.

Для обслуживания проектируемой застройки используются существующие улицы и проезды, которые на момент освоения территории были не пригодны для обслуживания территории.

На территории предусматривается устройство улиц местного значения и проездов – в соответствии с проектом красных линий.

Ширина улиц в красных линиях определена в соответствии с их категорией, интенсивностью движения транспорта и пешеходов, в соответствии с составом размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, откосов, зеленых насаждений и др.). Ширина улиц в красных линиях составляет от 16 до 101 м. с шириной проезжей части от 7,0 до 10,5 м. Ширина проездов в красных линиях составляет от 9 до 15 м. с шириной проезжей части 6,0 м.

Проектируемые улицы выходят на существующую улицу Павла Большевикова, являющуюся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, и на улицу Куконковых через перспективную улицу (согласно «Документации по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную»).

Линии отступа от красных линий – линии, ограничивающие размещение зданий и сооружений с установлением расстояния от красных линий, устанавливаются с учетом ПЗЗ города Иванова, санитарно-защитных и охранных зон, сложившегося использования земельных участков и территорий.

На территории предусматривается организация движения общественного транспорта. Частично территория обслуживается существующими маршрутами по улице Павла Большевикова (троллейбус, автобус, маршрутное такси).

В соответствии с МНГП радиус пешеходной доступности до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта - от мест проживания и мест приложения труда – не более 500 м;

- от объектов массового посещения (торговых центров, гостиниц, поликлиник и др.) – не более 250 м; - в зонах массового отдыха и спорта – не более 800 м от главного входа.

Проектом планировки территории предусмотрено строительство остановочных пунктов на планируемой территории (автобус, маршрутное такси) в непосредственной близости к жилым кварталам и к парковым территориям.

Все эти меры обеспечивают нормативную пешеходную доступность до ближайшей остановки всех жилых, общественных зданий и зон массового отдыха.

Движение автомобильного и общественного транспорта на всех элементах улично-дорожной сети в границах планируемой территории - двустороннее.

При уровне автомобилизации 390 автомобилей на 1000 жителей, расчетное количество автотранспорта жителей микрорайона составляет 1428 ед.

Для постоянного хранения в границах микрорайона на отдельных участках предусмотрены открытые автостоянки и эко-парковки на 495 м/мест. На территориях жилых домов не менее 760 м/мест. За пределами участков жилых домов на расстоянии не более 800 м предусматриваются: боксовые гаражи – 130 м/мест, многоярусный гараж-стоянка – 300 м/мест. Всего предусматривается 1685 м/мест для постоянного хранения автомобилей, что выше нормативного показателя.

Для временного хранения в границах микрорайона на отдельных участках предусмотрено 360 м/мест открытых автостоянок (из расчета не менее 98 м/мест

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|-------|------|--------------|------|--------------|--|--|--|
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | 71П/ПТ/23-ПЗ | Лист | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Взам. инв. № | | | | | | Подп. и дата | | Инв. № подл. | | | |

на 1000 чел.) из них 175 м/мест на земельных участках жилых домов. Остальные 185 мест предусмотрены на прилегающих улицах.

На территории индивидуальной жилой застройки размещение автостоянок обеспечивается в пределах земельных участков, отведенных под жилые дома.

Инженерная инфраструктура. Планируемая территория, с точки зрения обеспечения магистральными коммуникациями, является самодостаточной, т.е. точки подключения ко всем инженерным коммуникациям находятся на планируемой территории.

Водоснабжение и водоотведение

Согласно СП 31.13330.2012 п. 5.2 расчетный расход воды в сутки наибольшего водопотребления $Q_{сут.тах}$, куб.м/сут, составляет для жилой и общественной застройки:

$$Q_{сут.тах} = 1,2 \times 1298 = 1558 \text{ куб.м/сут.}$$

$$Q_{ч.мах} = 1,95 \times 1298/24 = 105,5 \text{ куб.м/ч.}$$

Т.к. часть объектов являются объектами городского значения, принят дополнительный расход воды:

$$Q_{сут} = 15л \times 3000 \text{ чел.} = 45,00 \text{ куб.м /сут}$$

$$Q_{час} = 12,00 \text{ куб.м /час}$$

ИТОГО расход холодной воды по проектируемой застройке с учетом объектов городского значения:

$$Q_{сут.тах} = 1343 \text{ куб.м/сут.}$$

$$Q_{ч.мах} = 117,5 \text{ куб.м/ч.}$$

Количество бытовых стоков от проектируемой застройки принято равным водопотреблению. Таким образом, общий расход сточных вод составляет:

$$Q_{сут.тах} = 1343 \text{ куб.м/сут.}$$

$$Q_{ч.мах} = 117,5 \text{ куб.м/ч.}$$

Водоснабжение обеспечивается от проходящего по территории планирования водопровода диаметром 400 (350) мм. Предусматривается прокладка водопровода диаметром 2х200 мм по территории 1 и 2 очередей освоения, диаметром 150 мм по территории 3 очереди освоения, диаметром 150 мм – в общественно-деловой зоне.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в проходящий по территории канализационный коллектор. С учетом рельефа местности, отвести стоки самотеком со всей территории не представляется возможным. Предусматриваются две КНС и напорные линии до коллектора.

Газоснабжение.

Газоснабжение (для целей отопления и горячего водоснабжения) предусматривается от проходящего по территории планирования газопровода среднего давления. Предусматривается строительство пристроенных к зданиям котельных, а также одной отдельно-стоящей котельной (для отопления и ГВС школы). По расчету потребность в газе составляет $V_n = 7354 \text{ тыс.нм}^3$ (9,27 тыс. т.у.т.).

Электроснабжение предусматривается от подстанции 110/6 «Ивановская-10», которая находится на планируемой территории. Предусматривается строительство двух РП и восьми ТП. Схема присоединения ТП – лучевая. По расчету потребность в электроэнергии составляет 9,35 мВт.

Отвод поверхностного стока предусмотрен по закрытой системе проектируемой канализации в проектируемые централизованные очистные сооружения. Для отвода поверхностного стока с территории 1 очереди освоения предусмотрены ЛОС.

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|------|
| Взам. инв. № | | | | | | |
| | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | |
| | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | |
| | | | | | | |
| <p>Газоснабжение (для целей отопления и горячего водоснабжения) предусматривается от проходящего по территории планирования газопровода среднего давления. Предусматривается строительство пристроенных к зданиям котельных, а также одной отдельно-стоящей котельной (для отопления и ГВС школы). По расчету потребность в газе составляет $V_n = 7354 \text{ тыс. нм}^3$ (9,27 тыс. т.у.т.).</p> <p><u>Электроснабжение</u> предусматривается от подстанции 110/6 «Ивановская-10», которая находится на планируемой территории. Предусматривается строительство двух РП и восьми ТП. Схема присоединения ТП – лучевая. По расчету потребность в электроэнергии составляет 9,35 мВт.</p> <p><u>Отвод поверхностного стока</u> предусмотрен по закрытой системе проектируемой канализации в проектируемые централизованные очистные сооружения. Для отвода поверхностного стока с территории 1 очереди освоения предусмотрены ЛОС.</p> | | | | | | |
| | | | | | | Лист |
| | | | | | | |
| Изм. Кол.уч Листов № док. Подп. Дата | | | | | | 13 |

Для реализации проекта требуется вынос (перекладка) существующих сетей:

- вынос участка водопровода 2Д150 на территории 1 очереди освоения;
- вынос ВЛ-6-35-110 кВ и перекладка их кабельными линиями;
- вынос КЛ 6 кВ из зон строительства зданий и дорог.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения. Размещаемые объекты местного значения полностью обеспечивают территорию микрорайона объектами социальной инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

IV. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Проектируемая территория находится вне зон опасных геологических процессов, участки размещения зданий и сооружений располагаются вне зоны возможного подтопления. Территория с крутыми склонами (овраг) благоустраивается, мероприятия по благоустройству включают в себя частичную засыпку дна оврага при прокладке коллектора, укрепление склонов подпорными стенками и геосетками, устройство проездов, тротуаров и ливневой канализации.

Источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера вблизи планируемой территории отсутствуют. По территории проходят воздушные ЛЭП 35 и 110 кВ, поэтому должны соблюдаться правила охраны электрических сетей. Все работы в охранных зонах ЛЭП должны согласовываться в ОАО «Ивэнерго», размещение автостоянок в охранных ЛЭП зонах допустимо, но для их проектирования и строительства необходимо получить согласование ОАО «Ивэнерго» и выполнять все предусмотренные мероприятия по обеспечению безопасности на автостоянках.

В качестве первичных укрытий по гражданской обороне используются подвальные этажи всех многоквартирных домов и общественных зданий. Для оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на территории предусматриваются уличные сирены и громкоговорители, все здания должны быть обеспечены проводным радиовещанием.

Для обеспечения пожарной безопасности территории проектирования предусматривается следующее:

- на проектируемую территорию предусматриваются не менее 4-х заездов с существующей улично-дорожной сети (на 1 этапе строительства обеспечивается 2 заезда);
- ко всем зданиям обеспечен подъезд пожарной техники;
- в радиусе 5-минутной доступности находятся 2 пожарных депо (пожарная часть № 9 на пер. Чапаева, 13, и пожарная часть на ул. Любимова, 13);
- здания и сооружения должны располагаться на необходимом противопожарном расстоянии друг от друга;
- на территории предусмотрены гидранты в необходимом количестве, расположенные на кольцевых водопроводных сетях, рассчитанных на наружное пожаротушение с расходом не менее 15 л/сек.

V. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

При реализации строительства на планируемой территории возможно загрязнение атмосферы, гидросферы и литосферы.

Выброс загрязняющих веществ при эксплуатации жилой и общественной застройки происходит в результате:

| | | | | | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|--|------|
| Взам. инв. № | | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | 71ППТ/23-ПЗ | | Лист |
| | | | | | | | | 14 |

- работы газовых котлов, установленных в котельных на территории застройки. Выброс загрязняющих веществ в атмосферу происходит в результате сжигания природного газа в котлах. При этом выделяются оксид углерода, диоксид азота, оксид азота, бензапирен;

- эксплуатации автомобильных стоянок. Выброс загрязняющих веществ в атмосферу происходит от работающих двигателей внутреннего сгорания (ДВС). ДВС автомобилей, работающих на бензине и дизельном топливе, выбрасывают в атмосферный воздух в различные периоды своей работы оксид углерода, оксид азота, диоксид азота, сажи, диоксид серы, углеводороды (по бензину), углеводороды;

Загрязнение атмосферного воздуха возможно также в период проведения работ по строительству объектов. Строительные работы являются временными и неизбежными. Источниками выбросов в атмосферный воздух при этом будут являться: автотранспорт при перевозке строительных конструкций, работающие строительные машины и механизмы, сварочные работы.

При эксплуатации объектов застройки будут образовываться бытовые стоки в количестве 2018 м³/сут. Концентрации загрязнений в хозяйственно-бытовых стоках приняты согласно МДК 3-01.2001 «Методические рекомендации по расчёту количества и качества принимаемых сточных вод и загрязняющих веществ в системы канализации населённых пунктов» и составляют: взвешенные вещества – 110 мг/л, БПКполн. – 180 мг/л. Все бытовые стоки отводятся в городской коллектор и далее на очистные сооружения.

Поверхностные атмосферные воды собираются по лоткам проезжей части дорог в дождеприемники, из которых по закрытой системе водоотведения отводятся в городскую ливневую канализацию и далее в централизованные очистные сооружения поверхностного стока. Строительство очистных сооружений предусматривается уже на подготовительном этапе 2-й очереди освоения. Стоки с 1-й очереди освоения отводятся на проектируемые локальные очистные сооружения. Очистка стоков обеспечивается до ПДК для рыбохозяйственных водоемов. Таким образом, негативное воздействие от сточных вод при эксплуатации объектов сведено к минимуму.

Ближайшим водным объектом к месту размещения проектируемой территории является река Уводь. Согласно Водному кодексу РФ, введённому в действие с 01.01.2007, водоохранная зона реки Уводь составляет 200 м.

Река Уводь берет свое начало севернее деревни Сотницы Комсомольского района Ивановской области и впадает в реку Клязьму на территории Владимирской области в 30 км от устья.

Длина реки 185 км, площадь водосбора - 3770 км². Территория, на которой расположена река является северной частью Нерльско-Клязьменской низменности в пределах Верхне-Волжской низины.

Русло реки хорошо выраженное, умеренно извилистое, берега высотой 1-2 м, крутые, поросшие травой и кустарником.

По качеству воды река Уводь выше города Иванова характеризуется как «загрязнённая» (индекс загрязнённости воды (ИЗВ) – 2,5), в черте города также как «загрязнённая» (ИЗВ – 2,6-3,8), ниже г. Иваново, как «очень загрязненная» (ИЗВ – 7,3). В воде в повышенных концентрациях обнаруживается марганец (до 30 ПДК), молибден и ванадий (до 50 ПДК). В 2002 году в бассейн реки Уводи отведено 159,25 млн. м³ сточных вод, что составляет 75 % от общего объёма сточных вод по области.

Воздействие проектируемых объектов на водный объект минимально. Реализация строительства коллекторов и очистных сооружений поверхностного стока снижает сброс неочищенных поверхностных вод в р. Уводь, что улучшит экологическую ситуацию в целом.

Подземные воды в Ивановской области, по данным Комитета Ивановской области по ООСи ПР Администрации Ивановской области, в естественных условиях характеризуются в основном отсутствием каких-либо видов загрязнения и по качеству в целом удовлетворяют требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические

| | | | | | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|------|----|
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | 71ПТТ/23-ПЗ | Лист | |
| | | | | | | | | 15 |
| | | | | | | | | |
| Взам. инв. № | | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | | |

требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества», за исключением часто повышенного железа (в четвертичном водоносном комплексе).

Воздействие на компоненты окружающей среды при временном хранении и утилизации отходов, образующихся при строительстве и эксплуатации объектов на проектируемой территории, сведено к минимуму.

Уменьшение и исключение отрицательных воздействий на окружающую среду при производстве строительно-монтажных работ в значительной мере зависит от соблюдения правильной технологии и культуры строительства. В целях охраны окружающей среды необходимо выполнять следующие условия:

- обязательное соблюдение границ территории, отведенной под строительство;
- слив горючесмазочных материалов в местах базирования строительной техники производить в специально отведенных и оборудованных для этих целей местах;
- установить на строительной площадке специальные контейнеры для бытовых и строительных отходов;
- отрегулировать двигатели машин и механизмов, используемых при производстве строительно-монтажных работ, что уменьшает выброс в атмосферу с отработанными газами вредных веществ;
- выполнять требования местных органов охраны природы.

На каждом этапе проектирования необходимо разрабатывать раздел «Охрана окружающей среды», где предусматривать наиболее эффективные способы снижения вредного воздействия на окружающую среду.

VI. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Учитывая значительную площадь планируемой территории и объем проектируемой застройки, освоение территории должно проводиться в 3 очереди, каждая из которых имеет несколько этапов, в том числе подготовительные мероприятия. Границы очередей освоения указаны на «Схеме архитектурно-планировочной организации территории».

Последовательность освоения 1 очереди:

| № п/п | Наименование работ |
|---------------------------|--|
| 1 этап (подготовительный) | |
| 1.1 | проект межевания на территорию 1 очереди освоения |
| 1.2 | реконструкция коллектора хозяйственной канализации (участок от ж.д. путей до территории проектируемого зоопарка) |
| 1.3 | демонтаж существующего водопровода 2d400 с территории строительства |
| 1.4 | вынос и перекладка КЛ 6 кВ (к РП Московского микрорайона) с территории улицы № 2 |
| 1.5 | строительство проектируемой улицы № 2, включая обустройство переезда через ж.д. пути |
| 1.6 | строительство ЛОС поверхностного стока и выпусков систем дождевой канализации |
| 1.7 | строительство РТП-1 |
| 1.8 | строительство ТП-1 |
| 1.9 | строительство ТП-2 |
| 2 этап | |
| 2.1 | строительство дома поз. I-1, пристроенной котельной (реализовано) |
| 2.2 | строительство ДОУ на 240 мест (реализовано) |
| 2.3 | строительство проезда к ДОУ на 240 мест (реализовано) |
| 2.4 | строительство проектируемой улицы № 2 от улицы 2-ой Камвольной до проектируемой |

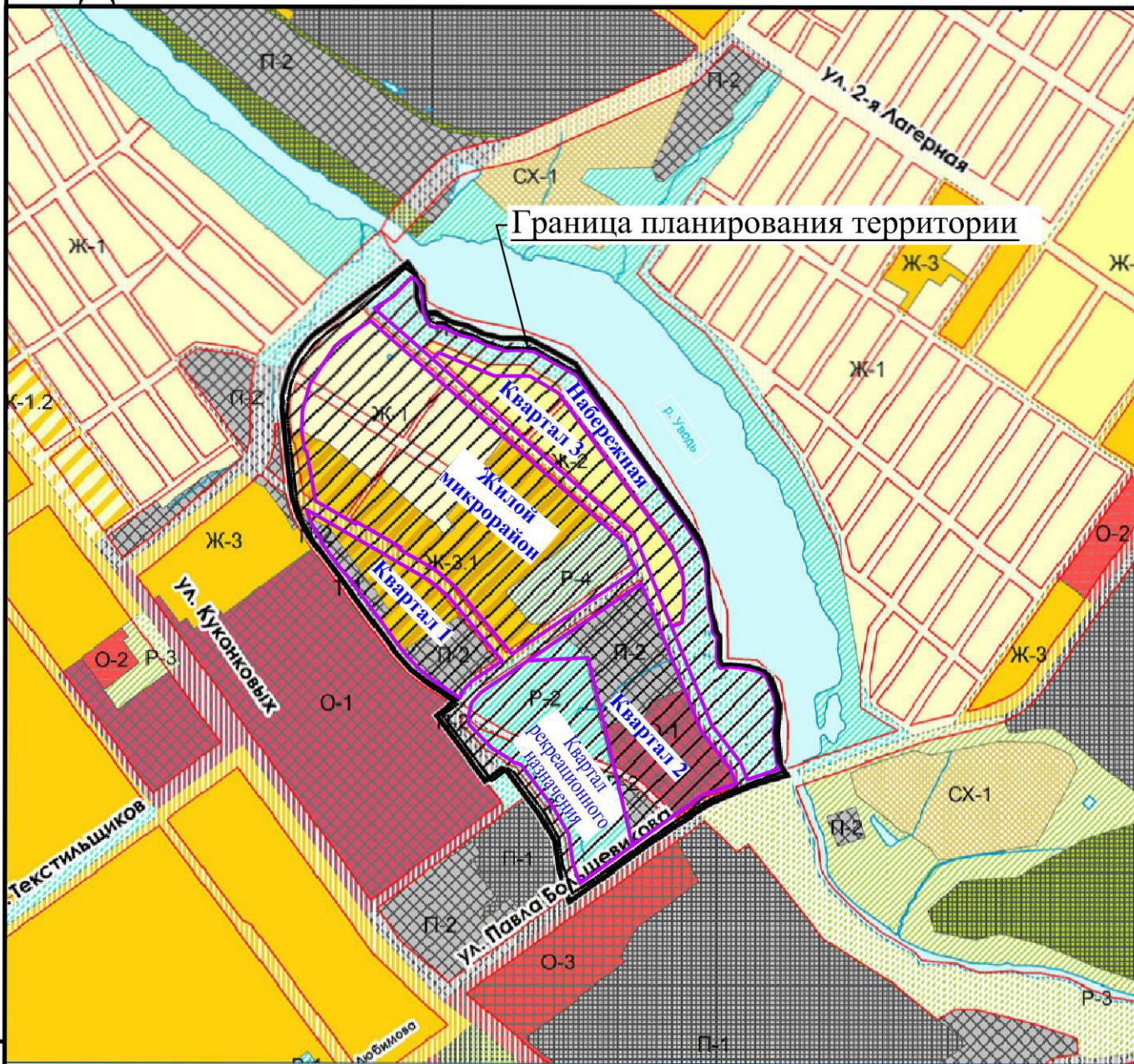
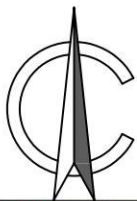
| | |
|--------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|------|
| | | | | | | 71ППТ/23-ПЗ | Лист |
| | | | | | | | 16 |
| Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | | |

фактором является только строительство проектируемой улицы № 1 (см. схему организации улично-дорожной сети) и прокладка коллекторов дождевой канализации до зоны размещения очистных сооружений.

Последовательность освоения планируемой территории возможна в любом порядке, при этом главным условием является обеспеченность объектов капитального строительства объектами инженерной и транспортной инфраструктуры

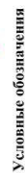
| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 19 |
| | | | Изм. | Кол.уч | Листов | № док. | Подп. | Дата | 71ППТ/23-ПЗ |



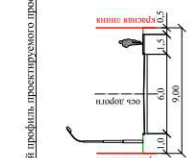
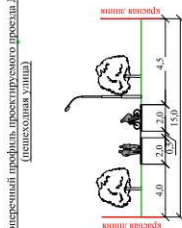
Условные обозначения

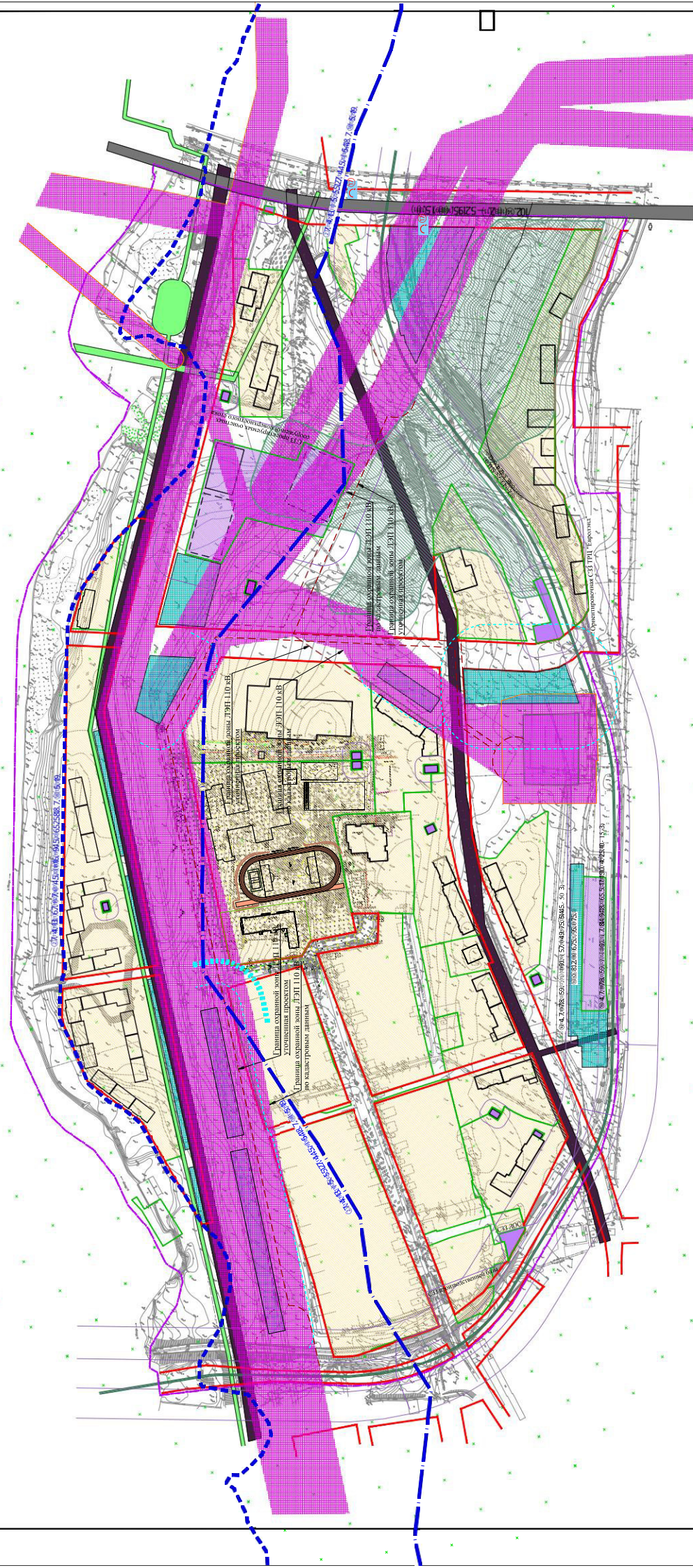
— - границы элементов планировочной структуры

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------|------|--------|---------|-------|---|------|--------|
| Инв. № подл. | Взам. инв. № | | | | | | Подп. и дата | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 71ППТ/23 | | |
| | Выполнил | Антипов | | | | 08.23 | Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в микрорайоне «Видный» города Иванова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 14.06.2023 № 1182 | | |
| | Проверил | Кубышкина | | | | 08.23 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | |
| | Н.Контроль | Кручинина | | | | 08.23 | Фрагмент карты планировочной структуры г. Иванова (материалы ПЗЗ города Иванова) М 1:10000 | | |
| | | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 1 | 7 |
| | | | | | | | ООО СКБ "Проект" г. Иванова | | |



- Поперечный профиль проектируемого проезда № 2
(пешеходная улица)

[illegible][illegible]



© 2007 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from Pearson Education, Inc.

- [illegible]

примечания.

- [illegible]

[illegible]



Сброс очищенного
стока

Условные обозначения

- Красные линии
- Границы планирования территории
- Зоны размещения объектов электросетевого хозяйства
- Зоны размещения котельных
- Зоны размещения очистных сооружений поверхностного стока

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- Воздуховод (сохраняемый и проектируемый)
- Воздуховод (демонтируемые участки)
- Самотечный коллектор хозяйственной канализации городского значения (расконтрукция)
- Напорный коллектор хозяйственной канализации городского значения (сохраняемый)
- Самотечная хозяйственная канализация (проект)
- Напорная хозяйственная канализация (проект)
- Самотечный коллектор дождевой канализации городского значения (проект)
- Самотечная канализация дождевого стока (проект)
- Напорная канализация дождевого стока (проект)
- Газопровод высокого давления (существ.)
- Газопровод среднего давления (существ.)
- Газопровод среднего давления (проект)
- Кабельная линия 6 кВ (проект)
- Кабельная линия 35, 110 кВ (проект)

| | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|-------|--------|------|------|------|------|
| 710117/23 | | | | | | | | | |
| Проект инженерных сетей и благоустройства территории | | | | | | | | | |
| Муниципальное предприятие «Управление городским хозяйством» | | | | | | | | | |
| Администрация города Иланова, структурного подразделения | | | | | | | | | |
| Администрация города Иланова, ул. 14.06.2023 № 11/2 | | | | | | | | | |
| Иван. | Кол. | Лист | Ручка | Дата | Статус | Лист | Лист | Лист | Лист |
| Проект | Контур | Контур | Контур | 08.23 | II | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Система автоматического проектирования | | | | | | | | | |
| ООО СБС "Проект" | | | | | | | | | |
| Инфраструктура М. 1:2000 | | | | | | | | | |
| И. Кондратьев | | | | | | | | | |
| 08.23 | | | | | | | | | |
| Формат А1 | | | | | | | | | |