

## Содержание

1. Градостроительный анализ территории	2
1.1. Размещение планируемой территории в планировочной структуре города	2
1.2. Анализ территориального планирования	2
1.3. Современное использование территории в период подготовки документации по планировке территории	2
1.4. Зоны с особыми условиями использования	3
2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	3
2.1. Социальная инфраструктура	4
2.2. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть	6
2.3. Инженерная инфраструктура	7
3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного	7
4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	10
5. Предложения по внесению изменений в Генеральный план г. Иванова и Правила землепользования и застройки г. Иванова	11
Приложение. Графические материалы.	12

## **1. Градостроительный анализ территории**

### **1.1. Размещение планируемой территории в планировочной структуре города**

Территория кадастрового квартала 37:24:030131 расположена в границах города Иванова.

Территория проектирования с юга ограничена ул. Карла Маркса, с запада – ул. Калинина, с севера - железной дорогой, с востока - красной линией, идущей вдоль Шереметьевского проспекта.

Площадь в границах проектирования – ориентировочно составляет 7,0 га.

### **1.2. Анализ территориального планирования**

В соответствии с Генеральным планом города Иванова на данной территории установлены функциональные зоны:

- общественно-деловая зона;
- зона рекреационного назначения;
- зона общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова (далее - ПЗЗ г. Иванова) территория относится к:

- зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1;
- зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности О-3;
- зоне размещения культовых объектов О-4;
- зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2;
- территории общего пользования.

### **1.3. Современное использование территории в период подготовки документации по планировке территории**

#### **Анализ землепользования**

В границы Проекта планировки территории Вокзальной площади города Иванова (далее – Проект) входит часть кадастрового квартала 37:24:030131.

По планируемой территории проходит магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (ул. Карла Маркса), а также сеть внутриквартальных улиц, дорог и проездов (ул. Калинина, ул. Земляная).

Согласно Карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Иванова данная территория представляет собой:

- общественно-деловую зону, на которой расположено здание железнодорожного

вокзала;

- зону размещения культовых объектов, на которой находится здание храма;
- зону рекреационного назначения, на которой расположена пешеходная зона.
- территорию общего пользования (улично-дорожная сеть).

Все здания и сооружения обеспечены инженерной инфраструктурой.

На рассматриваемой территории отсутствует жилая застройка.

#### **1.4. Зоны с особыми условиями использования**

Согласно письму Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 05.02.2018 № 0305-01-13, на планируемой территории расположен:

- выявленный объект культурного наследия «Монументально-декоративная композиция «Молодым революционеркам текстильного края»».

Согласно письму Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 05.02.2018 № 0306-01-13, на планируемой территории расположен:

- региональный памятник культурного наследия «Вокзал железнодорожный, 1933г., архитектор В.М. Каверинский».

В связи с этим на территории Проектом установлены зона охраны объектов культурного наследия и охранный зона памятников истории и культуры.

С северо-восточной стороны планируемой территории располагается железная дорога. Санитарно-защитная зона от нее 100 м, эта зона частично попадает на территорию квартала.

Охранные зоны инженерных сетей, расположенных на данной территории:

- для водопроводов - 5 м;
- для силовых кабелей и линий связи - 0,6м;
- для канализации бытовой - 5м;
- для канализации ливневой - 3м;
- для тепловых сетей - 5м.

## **2. Определение параметров планируемого строительства систем социального,**

**транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых  
для развития территории**

**2.1. Социальная инфраструктура**

На данной территории в настоящее время расположен объект регионального значения «Вокзал железнодорожный, 1933г., архитектор В.М. Каверинский» и Храм Вознесения Господня.

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

Обеспечение учреждениями обслуживания выполняется путем использования существующей сети социально-культурных, коммунально-бытовых объектов инфраструктуры.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) в радиусе доступности находятся все необходимые объекты социальной инфраструктуры. Поэтому развитие социальной инфраструктуры не предусмотрено.

Таблица 1. Баланс территории

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Расчетные показатели	Количество по проекту	Норматив- ный показатель
1	Площадь территории	га	7,0	7,0	-
2	Площадь расчетной территории	га	7,0	7,0	-
3	Территория жилой застройки	га	-	-	-
6	Количество закрытых и открытых автостоянок	шт.	-	132	-
7	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	3,16	3,2	-
8	Территория общегородского пользования	га	3,84	3,80	-
9	Участки зеленых насаждений	га	0,41	0,41	-
10	Улицы проезды	га	3,76	3,76	-

В соответствии с п.5 ст.28 ПЗЗ г. Иванова застройка на территории города Иванова должна осуществляться в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Иванова.

В границах планировочного элемента (ПЭ1), ограниченный ул. Земляная, ул. Карла Маркса и площадью Генкиной предлагается размещение объекта капитального строительства религиозного назначения - «дом причта».

В ранее разработанном (июль 2016) проекте «Капитальный ремонт Вокзальной площади в городе Иванове», выполненного ООО «Магистраль Проект» принято увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 37:24:030131:27 и объединение земельным участком с кадастровым номером 37:24:030131:18, при этом запланирована корректировка красных линий.

Строительство Дома причта соответствует основному виду разрешенного использования (3.7) земельного участка и будет осуществляться с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Согласно ПЗЗ г. Иванова вид разрешенного использования для земельных участков с кадастровыми номерами 37:030131:18 и 37:030131:27 для размещения культовых объектов (О-4) является - религиозное использование (3.7).

- максимальный процент застройки – 80%,

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%.

Минимальный размер земельного участка, расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, в территориальных зонах О-1, О-2, О-3, О-4, Ж-3, для всех видов разрешенного использования, за исключением вида разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)", - не менее 0,06 га. (част. 13 статьи 28 ПЗЗ г. Иванова).

Максимальные размеры земельных участков не установлены.

В соответствии с п.3. ст.29 ПЗЗ г. Иванова предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению.

В соответствии с требованиями части 12 статьи 28 ПЗЗ г. Иванова. для всех территориальных зон (за исключением Сп-1, Сп-2, И, Р-1, Р-2, Р-3) минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии застройки либо отсутствия документации по планировке территории,

объекты капитального строительства располагаются на расстоянии не менее чем 3 м от красной линии.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена, - не менее 1 метра до объектов капитального строительства.

## **2.2. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть**

Территория, на которую разрабатывается документация по планировке территории, представляет собой транспортно-пересадочный узел с развязкой общественного, пригородного, междугороднего и легкового автотранспорта, а также пешеходных направлений.

Планируемую территорию предполагается обслуживать существующей магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения (ул. Карла Маркса), а также сетью внутриквартальных улиц, дорог и проездов (ул. Калинина, ул. Земляная).

На территории предусматривается организация движения общественного транспорта. Территория обслуживается существующими маршрутами по ул. Карла Маркса.

Документация по планировке территории разрабатывается в зоне, примыкающей к железнодорожному вокзалу. Для создания комфортной среды необходимо уделить особое внимание вопросам зон отдыха в этом районе.

С целью приведения планируемой территории в соответствие с нормами градостроительства и ПЗЗ г. Иваново документацией по планировке территории планируется изъятие (либо резервирование) земельных участков, расположенных на территории городской площади, и создание зоны отдыха.

Документацией по планировке территории предусмотрено образование земельного участка с целью приведения к нормативным показателям ширину проезжей части внутриквартальной дороги проходящей по улице Калинина.

Для реализации размещения инфраструктуры автовокзала в связи с отсутствием возможной площадки под размещение здания целевой площади предлагаются следующие компенсирующие мероприятия:

- реконструкция площади Генкиной с устройством разворотной зоны для междугородних автобусов, места установки отапливаемого остановочного павильона и общественного туалета (некапитальные объекты предлагаются в модульном исполнении в современном стиле);

- реконструкция части проезда на привокзальной площади с выделением зоны остановки для междугородних автобусов по правому фронту Железнодорожного вокзала, с устройством остекленного перехода;

- реконструкция части помещений здания железнодорожного вокзала с выделением зон для инфраструктуры автобусных перевозок (в случае соблюдения действующего законодательства и организационно-правовых договоренностей между хозяйствующими субъектами).

В соответствии с требованиями ч. 12 ст. 28 ПЗЗ г. Иванова для всех территориальных зон уровень обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей у объектов обслуживания - не менее показателя минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей у объектов обслуживания в соответствии с утвержденными местными нормативами градостроительного проектирования.

При проектировании существующих объектов на земельных участках с кадастровыми номерами 37:030131:18 и 37:030131:27 проектной фирмой ООО «МагистральПроект» был выполнен проект «Капитальный ремонт Вокзальной площади в городе Иванове». Документацией по планировке территории предусмотрено строительство двух наземных площадок для временного хранения автотранспорта, общей вместимостью 132 м/мест. Эти данные были взяты в основу разрабатываемого Проекта.

Две наземные площадки для временного хранения автотранспорта, общей вместимостью 132 м/мест (проект «Капитальный ремонт Вокзальной площади в городе Иванове») соответствуют показателям допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей у объектов обслуживания.

### 2.3. Инженерная инфраструктура

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

## **3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

Целью создания систем противопожарной защиты является защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий. Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий обеспечиваются снижением динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацией людей и имущества в безопасную зону и (или) тушением пожара. Системы противопожарной защиты должны обладать надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

1) применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага в соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утвержденный приказом МЧС России от 24.04. 2013 N 288;

2) устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

3) устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

4) применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;

5) применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

6) применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;

7) устройство аварийного слива пожароопасных жидкостей и аварийного стравливания горючих газов из аппаратуры;

8) устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;

9) применение первичных средств пожаротушения;

На проектируемой территории отсутствуют объекты техногенного характера с характеристикой потенциально опасных объектов и зон чрезвычайных ситуаций, образующихся при авариях, катастрофах на этих объектах.

На планируемой территории не предполагается размещать потенциально опасные производства, использовать или хранить в промышленном масштабе радиоактивные, химические, взрыво- или пожароопасные вещества.

Учитывая это, рекомендуется в дальнейшем разработать для данной территории проект инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций в соответствии с требованиями СП 11-107-98 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства».

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения. Допускается уменьшать, указанные в таблицах 12, 15, 17, 18, 19 и 20 приложения к Федеральному закону «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ ст. 90 (ред. от 29.07.2017), противопожарные расстояния от зданий, сооружений и



технологических установок до граничащих с ними объектов защиты, при применении противопожарных преград, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ ст. 90 (ред. от 29.07.2017). При этом расчетное значение пожарного риска не должно превышать допустимое значение пожарного риска, установленное ст. 93 данного Федерального закона.

Первичные меры пожарной безопасности включают в себя:

- разработку и осуществление мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования и объектов муниципальной собственности, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечение надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения, содержание в исправном состоянии средств обеспечения пожарной безопасности жилых и общественных зданий, находящихся в муниципальной собственности;
- разработку и организацию выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;
- разработку плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;
- установление особого противопожарного режима на территории муниципального образования, а также дополнительных требований пожарной безопасности на время его действия;
- обеспечение беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара;
- обеспечение связи и оповещения населения о пожаре.

Настоящий Проект планировки территории предлагает планировочную структуру района, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений, а также беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуацию людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории и физической защите жителей. Дорожно-уличная сеть на данной территории представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров.
- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию.

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

Федеральным законом Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» установлены общие требования пожарной безопасности к поселениям и городским округам по размещению подразделений пожарной охраны. В частности, статья 76 главы 17 данного Федерального закона предусматривает, что дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не

должно превышать 10 минут, а в сельских поселениях - 20 минут.

Ближайшая специализированная пожарно-спасательная часть федеральной противопожарной службы по Ивановской области расположена на ул. Базисная, д. 27 в г. Иваново.

Наикротчайшее расстояние от пожарной части до самого отдаленного здания, расположенного на планируемой территории, по основным городским дорогам, составляет 1,1 км (время прибытия первого пожарно-спасательного подразделения займет 2 минуты).

#### **4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями в документации по планировке территории соответствуют Федеральному закону «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ ст. 90 (ред. от 29.07.2017) и обеспечивают нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

Характер использования проектируемых объектов не предполагает хранение, обращение и использование взрывчатых, легковоспламеняющихся, ядовитых и радиоактивных веществ и материалов.

Опасными событиями, которые могут оказать влияние на безопасность находящихся в зданиях людей, а также на людей, находящихся вблизи объектов, могут быть пожары и аварии в системах энерго-, водо- и газоснабжения.

Проектами должны быть предусмотрены технические решения и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения и локализацию пожара, защиту строительных конструкций от огня, безопасную эвакуацию, беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации ЧС (пожарных расчетов и пожарной техники).

Решения включают:

- конструктивные решения и материалы, обеспечивающие соответствующую степень огнестойкости зданий;
- отделку интерьеров помещений слабо горючими и негорючими материалами, не выделяющими токсичные газы при нагревании;
- соблюдение нормативных противопожарных разрывов до соседних зданий и сооружений;
- поддержание свободными подъездов к зданиям;
- поддержание свободными подъездов к зданиям;
- устройство пожарной сигнализации;
- зануление и заземление всех металлических частей электрооборудования согласно ПУЭ.

Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на твердое покрытие или грунт.

Расстояния между жилыми и общественными зданиями должны быть в соответствии с противопожарными требованиями, изложенными в приложении 1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Существующие проезды и пешеходные пути обеспечивают возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступ пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

## **5. Предложения по внесению изменений в Генеральный план г. Иванова и Правила землепользования и застройки г. Иванова**

**Проектом предлагается внесение следующих изменений в Генеральный план г. Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, в редакции решения от 25.05.2016 № 197:**

- изменение границ и функциональных зон на проектируемой территории в соответствии с функциональным назначением объектов капитального строительства.

**Проектом предлагается внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ г. Иванова), а именно:**

- изменение территориальной зоны О-3 (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности) на территориальную зону Т-1 (зона железнодорожного транспорта) в соответствии с функциональным назначением существующих объектов капитального строительства;

- изменение границ территориальной зоны О-4 (зона размещения культовых объектов) в связи с определением места размещения объектов капитального строительства: Храм «Вознесения Господня» и Дом причта.

## Приложение