

Введение

Проект планировки территории г.Иванова, ограниченной улицами Куконковых, Колесанова, Ручейной и границами кадастрового квартала 37:24:010184 разработан на основании Технического задания на подготовку документации по планировке территории, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г.Иваново.

Согласно Правилом землепользования и застройки города Иванова, планируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, зоне городских парков скверов и набережных Р-2. Территория является застроенной, тип застройки соответствует функциональному зонированию, поэтому не подлежит градостроительному преобразованию.

Цель проекта планировки

Целью проекта планировки территории является:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
- корректировка красных линий;
- корректировка схемы внутриквартального транспортного обслуживания, путем устройства новых проездов;
- установление границ и видов разрешенного использования земельных участков.

Реализация данного проекта позволит:

- оценить инвестиционную привлекательность территории;
- обеспечить оптимальную транспортную доступность существующих объектов капитального строительства.

Описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства

Корректировка красных линий

Проектом красных линий, утвержденным Постановлением администрации г.Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории г.Иванова» были установлены красные линии вдоль ул.Куконковых, ул.Колесанова и ул.Ручейная.

В соответствии с техническим заданием на подготовку документации по планировке территории эти красные линии (в пределах территории планирования) в настоящем проекте планировки территории откорректированы, а именно:

- положение т.1 оставлено неизменным;
- положение т.2 изменено с целью включить тротуар вдоль ул.Куконковых в территорию общего пользования;
- положение т.3 и т.4 изменены с целью исключить пересечение красной линией существующих 5-этажных жилых домов, красная линия в предлагаемой редакции параллельна проезжей части ул.Колесанова;
- положение т.5 изменено с целью установления красной линии параллельно фасаду жилого дома №2В по ул.Колесанова;

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.										
								27/16 – ППТ2.ПЗ		
		Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата			
								Пояснительная записка		
		ГИП	Абдрахманов					Стадия	Лист	Листов
								ППТ	1	7
								ООО "Проектное Бюро "Проект-Плюс"		

- красная линия на участке между т.5 и т.6 установлена по границе земельного участка 37:24:010189:12;
 - красная линия на участке между т.7 и т.8 установлена исходя из ширины ул.Ручейная (в красных линиях) 12 м;
 - красная линия на участках между т.9 и т.10, а также между т.10 и т.11 установлена исходя из ширины ул.Колесанова (в красных линиях) 18 м.
- Координаты характерных точек красных линий приведены в табл.1.

Табл.1.

№ характерной точки	X	Y	№ характерной точки	X	Y
1	-1095,05	777,30	7	-1035,18	1063,78
2	-1289,13	825,90	8	-1165,32	1191,43
3	-1323,75	866,51	9	-1142,82	1152,55
4	-1233,12	1026,40	10	-1247,79	1037,02
5	-1129,96	1139,94	11	-1336,18	881,09
6	-1043,58	1055,21			

Согласно Технического задания на разработку документации по планировке территории выполнена корректировка красных линий в рамках проекта планировки территории. Положение точки 2 принято с целью включить тротуар вдоль ул.Куконковых в территорию общего пользования.

Красная линия на участке 3-4 (11-10) установлена параллельно проезжей части ул.Колесанова, и при этом не пересекает существующие жилые дома.

Красная линия на участке 4-5 (10-9) установлена параллельно фасаду жилого дома №2В по ул.Колесанова.

Красная линия на участке 5-6 установлена по границе земельного участка 37:24:010189:12.

На разбивочном чертеже красной линией показаны минимальные отступы на расстоянии 3 м от проектируемых красных линий в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства.

Современное состояние территории

Планируемая территория застроена жилыми многоэтажными домами, жилыми малоэтажными многоквартирными домами, общественными зданиями.

Площадь планируемой территории составляет 5,75 га, из них:

- участки многоэтажной жилой застройки - 2,261 га;
- участки общественной застройки - 1,510 га;
- участок ДООУ (детсада) - 0,544 га;
- участки малоэтажной жилой застройки - 0,11 га;
- участки инженерной инфраструктуры (ТП) - 0,084 га;
- неразграниченная территория - 1,241 га.

Характеристики существующей застройки приведены в таблице 2.

Табл.2

Номер на Схеме совр. состоян.	Наименование объекта	Этажность	Площадь, м2					Примечания
			Застр.	Общая по нар. стенам	Нежилая	Квартир	Участка	
Общественная зона О-1								
2	Здание смешанного использования	перем 9, 14	1821	17917	760	10901	11271	
	Всего по зоне		1821	17917	760	10901		

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	27/16 – ППТ2.ПЗ	Лист

Жилая зона Ж-3								
1	Гос. архив Ивановской обл.	9	840	6561	6081		8592	1 935 тыс. ед. хр
3	Многоквартирный жилой дом	5	847	4235		2965	2791	
4	Многоквартирный жилой дом	5	894	4470		3129	2683	
5	Многоквартирный жилой дом	5	955	4779	391	3148	2683	102 м2 торг.пл.
6	Многоквартирный жилой дом	5	798	3988		2791	3213	
7	Многоквартирный жилой дом	2	210	420		295	560	
8	Многоквартирный жилой дом	2	207	414		290	544	
9	ДОУ (детсад) №7	2	1251	2463			5437	170 мест
10	Здание проектного института	4	1830	6844	5853		5387	
11	Здание предприятия	2	655	1309	1110		882	75 мест в ресторане
12	Тяговая подстанция	1	218	218			758	
13	ТП №565	1	53	53			85	
14	ТП №220	1	48	48				
15	ТП №495	1	55	55				
16	Боксовые гаражи	1	961	961				
	Всего по зоне		8975	36818	13435	12618		
	За исключением участков общественных зданий		6394	22001				
Итого:			10796	54735	14195	23519		

Оценка градостроительного потенциала

Оценка плотности застройки проводилась по каждой территориальной зоне в отдельности.

Площадь зоны О-1 – 1,127 га;

В данной зоне образован единственный земельный участок, на территории которого расположено здание смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах площадью застройки 1821 м2, общей площадью 16708 м2, с площадью общественных помещений – 760 м2, и площадью квартир – 10901 м2. Расчетная численность населения, согласно проекта здания – 364 чел.

Коэффициент застройки составляет $1821/11271=0,16$, плотность застройки этой зоны составляет $17917/11271=1,59$. С учетом того, что здание смешанного использования по факту является многоэтажным жилым домом, плотность застройки превышает требования МНГП г.Иваново для жилых территорий и не позволяет нового строительства в данной зоне.

Площадь зоны Ж-3 – 4,058 га;

В данной зоне расположены как жилые, так и общественные здания.

При расчете баланса территории данной терр. зоны, в него не включается площадь территории Архива и проектного института, т.к. они являются объектами регионального и городского значения соответственно. Площадь зоны Ж-3 без учета территории этих объектов составляет 2,696 га.

Для расчета существующего населения принята жилищная обеспеченность 25,4 м2/чел. (рассчитана методом линейной аппроксимации исходя из жилищной обеспеченности 23,69 в 2015 г. и 33,2 в 2025 г.). Расчетная численность населения $12618/25,4=497$ чел.

Коэффициент застройки $6394/26960=0,24$ и плотность застройки жилой зоны $22001/26690=0,82$ соответствуют ПЗЗ и МНГП г.Иваново. Территория жилой зоны имеет теоретический потенциал для увеличения плотности застройки (максимальная плотность застройки согласно МНГП – 1,2). При анализе территории можно выделить 3 возможных места для строительства нового здания: на неразграниченной территории между домами №3 и №5, и между до-

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

27/16 – ППТ2.ПЗ

Лист

мами №5 и №7 по ул.Куконковых, а также на месте существующих 2-х этажных жилых домов по пер.Варгинский.

Реализация многоэтажного строительства на неразграниченной территории (приведет к недопустимому ухудшению условий жизни в существующих домах (во многих квартирах инсоляция перестанет соответствовать норме, уменьшится количество детских площадок и т.д.). А реализация строительства при учете сноса 2-х этажных жилых домов экономически нецелесообразна (есть возможно сформировать участок площадью 2100 м², на участке такой площади, согласно табл.8.2.10 МНГП можно построить здание с площадью квартир не более 3130 м², затраты на выкуп квартир площадью 585 м² или расселение жителей перекроют все возможные выгоды).

Земельный участок архива с количеством единиц хранения от 1 до 2 млн ед. хранения должен иметь площадь от 0,4 до 0,5 га (согласно СН 426-82 «Инструкция по проектированию архивов»). Фактический размер земельного участка архива имеет площадь 0,86га, что превышает необходимые требования даже с учетом размещения на данном земельном участке ТП и пожарных резервуаров.

Вывод: с учетом всего вышеописанного, градостроительный потенциал планируемой территории хоть и имеется, но новое строительство жилых или общественных зданий невозможно или экономически нецелесообразно.

Параметры застройки на расчетный срок

Проектом планировки планируется сохранение существующего жилого фонда в полном объеме, т.е. 23519 м². При жилищной обеспеченности на расчетный срок 33,2 м²/ч численность жителей – 709 чел.

При площади жилой части территории 3,832га получаем плотность населения 185 чел/га, что соответствует требованиям МНГП для зон средней степени градостроительной ценности территории (не менее 175). Коэффициент застройки и плотность застройки также соответствуют МНГП.

Описание и обоснование положений, касающихся систем социального обеспечения

Объекты физической культуры и массового спорта.

По расчету для населения требуется 1380 м² (709*1949/1000) открытых плоскостных сооружений, 250 м² (709*350/1000) спортивных залов, 15 м² (709*22/1000) зеркала воды бассейнов.

На придомовой территории жилых домов, а также на неразграниченной территории между домами имеются площадки для занятий физкультурой. За пределами планируемой территории на расстоянии 300-400 м (по пешеходным путям) от жилых домов находится спортивный комплекс Олимпия (ул. Смирнова 84, 86). Это полностью покрывает потребность жителей в объектах для занятий физкультурой и спортом.

Объекты образования.

По расчету для населения требуется 44 места (709*62/1000) в дошкольных учреждениях, 65 мест (709*91/1000) в общеобразовательных школах.

На планируемой территории находится детское дошкольное учреждение (170 мест по проекту, 182 – по факту), что обеспечивает потребность населения рассматриваемой территории. Общеобразовательные школы находятся за пределами рассматриваемой территории, ближайшая (по адресу Голубева, 2) на расстоянии 300-400 м от жилых домов. Дополнительных объектов не требуется.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	27/16 – ППТ2.ПЗ	Лист

Объекты здравоохранения.

На планируемой территории находится аптека. На прилегающей территории расположена Городская клиническая больница №3 и поликлиника №3. Дополнительных объектов не требуется.

Объекты культуры и искусства.

Объекты культуры и искусства на планируемой территории отсутствуют. Так как данные объекты не являются объектами повседневного спроса, необходимость размещения их на планируемой территории отсутствует.

В границах проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия, их территории и охранные зоны, таким образом на территорию проектирования не распространяются ограничения, связанные с охраной объектов культурного наследия.

Объекты общественного питания, торговли и бытового обслуживания.

По расчету для населения требуется 71 м² торговой площади магазинов приближенного обслуживания и 6 мест в предприятиях общепита.

Население обслуживается в находящихся на планируемой территории объектах: ресторан «Славия» (ул.Колесанова д.11); магазины «Продукты» и «Хозтовары» (ул.Колесанова д.9). Т.е. потребность в объектах шаговой доступности обеспечивается. Дополнительных объектов не требуется.

Объекты с особыми условиями использования территории.

Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные законодательством Российской Федерации, отражены в графической части проекта на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории» (лист 4). Проектом учтены ограничения по использованию территории в границах указанных зон.

Описание и обоснование положений, касающихся систем транспортного обслуживания

На рассматриваемой территории сложившаяся улично-дорожная сеть обеспечивает транспортной доступностью все существующие объекты, за исключением Здания смешанного использования в территориальной зоне О-1. Оптимальным решением доступа транспорта к Зданию смешанного использования является строительство проезда через земельный участок Архива (кад. №37:24:010189:37). Учитывая, что площадь земельного участка архива больше, чем необходимо для его функционирования, и больше, чем требуется по нормативной документации, проезд через территорию архива не скажется отрицательно на его функционировании, на его пожарной безопасности и т.д. Проектом планировки территории путем разделения ЗУ с кад. №37:24:010189:37 предусматривается образование отдельного земельного участка ЗУ 1 для размещения проезда шириной 6,0 м, а также предусматривается образование отдельного земельного участка ЗУ 2 под существующей ТП-№220.

Стоянки легкового автотранспорта.

При уровне автомобилизации 390 авто/1000 чел., расчетное количество автотранспорта для жителей составит 277 ед.

Постоянное хранение легковых автомобилей жителей предусматривается на территории земельных участков жилых домов в количестве 78 м/мест, в боксовых гаражах на планируемой территории в количестве 36 м/мест, и, оставшиеся 163 м/места за пределами планируемой территории в гаражных комплексах по ул.Ручейной и вдоль Варгинского ручья, вместимость которых более 200 м/мест.

Гостевые стоянки предусматриваются на земельных участках жилых домов и общественных зданий.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	27/16 – ППТ2.ПЗ	Лист

**Описание и обоснование положений,
касающихся систем инженерно-технического обеспечения**

Водоснабжение:

В настоящий момент водоснабжение на хозяйственные предусмотрено от существующих городских сетей. Население и общественные здания полностью обеспечены центральным водоснабжением.

Для противопожарных нужд предусмотрены гидранты, и, в связи с особыми требованиями к пожарной безопасности Архива, - противопожарные подземные резервуары на территории архива. Размещение гидрантов, их количество соответствуют противопожарным нормам.

Развитие сетей водоснабжения не предусматривается.

Хозяйственно-бытовая канализация:

Водоотведение бытовых и производственных сточных вод предусмотрено в существующую централизованную систему канализации. Система канализации самотечная, полностью обеспечивает водоотведение в городские очистные сооружения.

Развитие сетей хоз.быт. канализации не предусматривается.

5.3. Ливневая канализация:

Отведение поверхностных вод предусмотрено частично по закрытой схеме, с устройством дождеприемников, самотечной канализации, локальных очистных сооружений (на территории 9-14-этажного дома), и, частично, - по открытой схеме, с отведением на ул.Куконковых.

Развитие сетей ливневой канализации не предусматривается.

5.4. Теплоснабжение.

Теплоснабжение жилых домов и общественных зданий обеспечивается от городских сетей.

Развитие теплосетей не предусматривается

5.5. Газоснабжение.

Газоснабжение объектов жилых домов обеспечивается подводом природного газа низкого давления к каждому дому.

Развитие сетей газоснабжения не предусматривается.

5.6. Электроснабжение.

Электроснабжение планируемой территории обеспечивается от трех ТП: №220, №565 и №495. От этих ТП запитаны не только здания и сооружения на планируемой территории, но и здания на смежных территориях. Даже с учетом этого на ТП имеется резерв по мощности: на ТП220 – 100 кВт, на ТП565 – 340 кВт.

Развитие сетей электроснабжения не предусматривается. Возможно использование резерва для развития прилегающих территорий.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

5.7. Телефонизация, радиофикация, телевидение, интернет:

Все здания на планируемой территории обеспечены сетями телефонизации, радиофикации, телевидения, интернета.

Развитие сетей связи не предусматривается.

Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Единственным опасным фактором чрезвычайных ситуаций природного характера является то, что часть планируемой территории находится в зоне оврага. Овраг занимает часть земельного участка здания смешанного использования. Во время строительства здания, склоны оврага были укреплены монолитными ж.б. подпорными стенками, а также габионными конструкциями. Учитывая, что проектирование этих сооружений проводилось недавно, с учетом современных требований к надежности, сомнений в достаточности этих сооружений нет. Были благоустроены территории вдоль ручья с устройством лестниц, тротуаров и площадок для отдыха.

Источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера вблизи планируемой территории нет, поэтому и мероприятий по защите от них не предусматривается.

В качестве первичных укрытий по гражданской обороне используются подвальные этажи всех 5-этажных жилых домов, а также здания проектного института. Для оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на территории установлены и функционируют уличные сирены и громкоговорители, все здания радиофицированы.

Для пожарной безопасности предусматривается следующее: ко всем зданиям обеспечен подъезд пожарной техники (подъезд к 9-14 этажному зданию смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах можно обеспечить только по проектируемому проезду на территории архива); на территории предусмотрены гидранты, расположенные на кольцевых водопроводных сетях, около архива имеются подземные резервуары для пожаротушения. Все это в комплексе обеспечивает пожарную безопасность всей застройки.

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

27/16 – ППТ2.ПЗ

Лист