

**Проект планировки территории кадастрового квартала 37:24:040813
в городе Иванове.**

Пояснительная записка

1. Общая характеристика территории

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:24:040813 в городе Иванове, ограниченного улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, к зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания О-2 по карте градостроительного зонирования г.Иваново.

Площадь рассматриваемой территории составляет 27,0га (площадь рассматриваемой территории совпадает с границами кадастрового квартала).

На данной территории расположен микрорайон, ограниченный улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина.

На территории квартала нет строящихся и реконструируемых линейных объектов и объектов капитального строительства. Планируется размещение многоквартирного жилого дома.

Проектом предполагается образование участков для размещения гаражных кооперативов (с количеством гаражей 10 и более единиц) в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3. Данные объекты обеспечиваются необходимыми санитарными и противопожарными разрывами от расположенных в квартале пятиэтажных многоквартирных жилых домов и домов индивидуальной застройки в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для гаражей санитарно-защитная зона устанавливается 15 метров.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь рассматриваемой территории кадастрового квартала составляет 27,0га из них:

22,69 га - Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, зона делового, общественного и коммерческого назначения О-1 и зона размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания О-2, в пределах красных линий;

4,31 га – территория общего пользования.

						147П/16-ППТ-2			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>Недок.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Пояснительная Записка. Обосновывающая часть.	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Разраб.		Антипов			01.17		П	1	12
ГИП		Антипов			01.17		ООО СКБ «Проект» г. Иваново		

Расчет нормативных показателей для зоны застройки

многоэтажными жилыми домами Ж-3

Сжилья- 87671м.кв. (ориентировочная площадь квартир)

Средняя жилищная обеспеченность - 23,69м.кв/чел

Сквартала (в границах красных линий) - 22.69га (226896 м.кв)

Сжилья/жилищную обеспеченность=количество жителей

87671/23,69=3700 человек

Площадь наземных этажей по внешним размерам зданий:

Сэтажей жилых зданий=109589м.кв;

Свстроеных магазинов=5793м.кв.;

Сдетских дошкольных учреждений=6944кв.м;

Собразовательных учреждений(автомобильный колледж и лицей)=8235кв.м.;

Собщественных зданий(кинотеатр Лодзь)=4392кв.м.;

Сучреждений общественного питания(Золотое руно, Марциано)=1297кв.м.;

Сотдельностоящих магазинов=533кв.м.;

Смедицинских учреждений(травмпункт и санэпидемстанция)=5149кв.м.;

Садминистративного здания=534кв.м

Сздания приема стеклотары=121кв.м

Сгаражей и сооружений=4995кв.м

Итого: 147618кв.м.

Плотность застройки

Плотность застройки=Сэтажей зданий/Сквартала=147618/226896=0,65

Плотность населения

Количество жителей/ Сквартала=3700/22.69=163 чел/га

Коэффициент застройки

Сзастройки микрорайона=40407кв.м.

Сзастройки/Сквартала=40407/226896=0,18(коэффициент застройки)

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							2

Анализируя результаты расчетов основных нормативных показателей для данного микрорайона можно сказать, что данная планировочная структура обеспечена необходимыми учреждениями и предприятий обслуживания.

Итог:

Площадь застройки среднеэтажными жилыми многоквартирными домами составляет 4,04га.

Средняя численность населения составляет 3700 человек.

коэффициент застройки - 0,18;

Плотность застройки - 0,65.

Плотность населения - 163чел/га

Так как плотность застройки ниже максимального значения 0.8 (согласно СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), то проектом планировки для данного микрорайона предусматривается увеличение данного показателя.

Проектом планировки территории предусматривается территория для размещения объектов капитального строительства - многоквартирного жилого дома.

На данный момент на территории квартала существуют разрозненные группы гаражей. Проектом планировки определяются земельные участки, для размещения групп гаражных боксов более 10 единиц, с обеспечением необходимых санитарно-защитных разрывов от жилых и общественных зданий.

Проектом планировки не исключается возможность для реконструкции существующих зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований.

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

Формирование и развитие системы культурно-бытового обслуживания в значительной мере способствует достижению главной цели градостроительной политики – обеспечение комфортности проживания.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							3

Жители многоквартирных жилых домов обеспечены необходимыми социальными и коммунальными объектами. Внутри квартала расположены благоустроенные дворы жилых домов. В пределах микрорайона расположены социальные и коммунальные объекты, встроенные в первые этажи многоквартирных домов, расположенных по основным магистральным и улицам городского значения (Лежневская, Воронина, Радищева, Ташкентская), такие как продуктовые и продовольственные магазины, аптеки, отделение Сбербанка, отделение почты и прочие социальные объекты.

В радиусе 500 метров расположены объекты физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения такие как: ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Ивановской области", Дошкольные образовательные учреждения №23, №145, №153, №165, "Ивановский автотранспортный колледж" учебный корпус и стадион, школа №6.

Для комплексного анализа микрорайона необходимо проверить обеспеченность жителей необходимыми объектами социального и бытового обслуживания.

Анализ микрорайона.

Для комплексного анализа микрорайона необходимо проверить обеспеченность жителей необходимыми объектами социального и бытового обслуживания.

Обеспеченность жителей местами в детских садах на данный момент является самой актуальной. На территории микрорайона расположено четыре учреждения дошкольного образования со следующими характеристиками:

Детский сад №23

2 ясельные группы (30 человек)

4 садовые группы (80 человек)

Площадь участка 5008 кв.м.

Площадь сада 644 кв.м.

Детский сад №135

2 ясельные группы (30 человек)

3 садовые группы (60 человек)

Площадь участка 5021 кв.м.

Площадь сада 705 кв.м.

Детский сад №145

1 ясельная группа (15 человек)

5 садовых групп (100 человек)

Площадь участка 6393 кв.м.

Площадь сада 1074 кв.м.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							4

Детский сад №165

7 садовых групп (140 человек)

1 ясельных групп (15 человек)

Площадь участка 5482 кв.м.

Площадь сада 1074 кв.м.

Для детских садов пешеходная доступность составляет 300метров.

Обеспеченность территории местами в детских дошкольных учреждениях на 1000 человек по нормативу необходимо 180 мест x 0.85 (расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями)

$$(3700 \times 180 / 1000) \times 0.85 = 566 \text{ детей}$$

Фактическое количество мест в детских садах составляет 470 человек.

Расчет мест в детском саду с учетом 9-ти этажного жилого дома

$$\text{Жилая площадь} (3422,54) / 23.69 = 144 \text{ человека}$$

$$144 \times 180 / 1000 = 26 \text{ детей}$$

В радиусе 500 метров от границ квартала расположены детский сад №123, детский сад №164, детский сад -ясли Монтессори-студия «ДОМ ДЕТЕЙ»

С учетом увеличения плотности населения в рассматриваемом квартале сохраняется обеспеченность мест в детских дошкольных учреждениях. Проектом планировки не планируется увеличения данных показателей.

Школа

В микрорайоне располагается средняя образовательная школа №6.

Численность обучающихся в школе (сведения на 20.09.2015года) -543 учащихся. необходимая обеспеченность микрорайона местами в средних образовательных учреждениях определяется расчетом:

$$(3700 \times 180 / 1000) \times 0.85 = 566 \text{ детей.}$$

Радиус обслуживания общеобразовательных учреждений следует принимать 750 метров(на основании постановления Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области» радиус обслуживания общеобразовательных школ — 750м.) Территория проекта планировки находится в зоне радиуса действия учебного заведения Школа №6, что в полной мере обеспечивает социальную потребность населения в данной сфере.)

В радиусе 750 метров от границ квартала расположена средняя общеобразовательная школа № 66.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							5

Радиус обслуживания поликлиники и филиалов в городах 1000 метров. Поликлиника №7, расположена в смежном квартале в юго-западной части и охватывает радиусом обслуживания весь рассматриваемый квартал(микрорайон)в радиусе доступности всех жилых домов квартала.

По нормативу необходимо нахождение одной станции скорой помощи в радиусе обслуживания на 10 тысяч человек. В нашем квартале проживает 3700 человек, которые полностью попадают под обеспечение скорой медицинской помощью.

Радиус обслуживания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при многоэтажной застройке составляет 500 метров., что охватывает весь рассматриваемый квартал.

Обеспеченность территории магазинами непродовольственной торговли составляет 100 кв.м. на 1000 человек по нормативу необходимо 370 кв.м

$$(3700 \times 100 / 1000) = 370 \text{ кв.м}$$

Фактическая торговая площадь магазинов составляет 1100 кв.м.

Обеспеченность территории магазинами продовольственных товаров составляет 100 кв.м. на 1000 человек по нормативу необходимо 370 кв.м

$$(3700 \times 100 / 1000) = 370 \text{ кв.м}$$

Фактическая торговая площадь магазинов составляет 5226 кв.м.

Радиус обслуживания отделения связи №153035(расположен в здании №122 по ул. Лежневская) составляет 500 метров, что позволяет охватить всю территорию рассматриваемого квартала. Филиал сберегательного банка расположен в рассматриваемом квартале на ул. Ташкентской дом 85 и охватывает радиусом обслуживания (500 метров) все жилые дома квартала.

Обеспеченность территории банками отделениями почты составляет 1 операционное место на 2-3 тысячи человек, по нормативу необходимо 2 окна

Фактическая количество операционных мест составляет 3 места.

Бытовые нужды населения обеспечат предусмотренные хозяйственные площадки для расположения мусорных контейнеров с необходимым расстоянием до окон жилых помещений и детских площадок.

Рассматриваемая территория обеспечена развитой транспортной инфраструктурой. С востока микрорайон граничит с улицей Ташкентской общегородского значения регулируемого движения и магистральной улицей Лежневской, по которой осуществляется движение городского общественного транспорта: автобусов, троллейбусов, маршрутных транспортных средств. По улице Радищева обеспечивает общественный транспорт маршрутные такси. По улице Воронина общегородского значения обеспечивается автомобильное движение без маршрутов общественного транспорта.

Внутри микрорайона, с пятиэтажной жилой застройкой, движение общественного транспорта не предусмотрено.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							6

Для обеспечения жителей квартала парковочными местами для автомобилей выполнен расчет.

На 3700 жителей необходимо 223 машиномест для временного хранения транспорта (гостевые парковки($3700 \times 0,8 / 13,25 = 223$ м.мест)) и 1300 машиномест для постоянного хранения автомобилей ($3700 \times 0,39 \times 0,9 = 1300$ м.мест, где 3700- количество жителей, 0,39- обеспеченность 390 машиномест на 1000 человек на 2025 год, 0,9- 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей).

Планируемая территория обеспечена инженерно-техническим потенциалом так как находится в центре уже сложившегося жилого квартала с полным инженерным обеспечением с необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, связь, канализация.

Параметры планируемого строительства

На территории зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 предлагается размещение многоквартирного жилого дома максимальной этажностью 9 этажей. Максимальные показатели для многоквартирного жилого дома, исходя из размеров отводимого земельного участка (1693 кв.м.):

Этажность- максимальная -9этажей (с учетом требований инсоляции и исключения затенения смежных участков и жилых(общественных) зданий);

Площадь застройки - (40% от площади участка) - 678 кв.м.;

Площадь озеленения территории (10% от площади участка)-170 кв.м.

Необходимые нагрузки инженерных сетей объекта капитального строительства:

Водопотребление -76,48 м.куб/сутки;

Водоотведение -75,6 м.куб/сутки;

Электроснабжение-потребляемая мощность 104,1 кВт

Газоснабжение-213,5 м.куб/ч

Проектом планировки предусматривается формирование участка для размещения многоквартирного жилого дома из земель не разграниченной государственной собственности. К данному образуемому участку имеется доступ для проезда с земель общего пользования внутриквартальных проездов. Для определения зоны допустимого размещения объектов капитального строительства устанавливается отступ 3 метра от смежных земельных участков и от земель, государственная собственность на которые не разграничена - 1 метр.

На данный момент на территории квартала существуют разрозненные группы гаражей находящиеся на территории общего пользования. Проектом планировки определяются земель-

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							7

ные участки, для размещения групп гаражных боксов более 10 единиц, с обеспечением необходимых санитарно-защитных разрывов от жилых и общественных зданий.

Гаражи с незаконными правами подлежат переносу на отведенную проектом планировки территорию для размещения гаражных кооперативов.

Проектом планировки предусматривается формирование участка из земель государственная собственность на которые не разграничена для размещения гаражных кооперативов. Данные образуемые участки имеют доступ для проезда к гаражам с земель общего пользования и внутриквартальных проездов.

В условиях сложившейся застройки для земельных участков для размещения гаражных боксов устанавливается нулевой отступ от смежных земельных участков и от земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Отступ от существующих инженерных сетей устанавливается согласно соответствующим техническим требованиям для каждой коммуникации.

При размещении в зоне Ж-3 предусмотрено соблюдение санитарно-защитной зоны до индивидуальных и многоквартирных жилых домов радиусом 15 метров для гаражей более 10, согласно

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

В границах элемента планировочной структуры, где расположена зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 и зона размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания О-2, часть территории частично попадает в санитарно-защитную зону промышленных и коммунально-складских предприятий (ограничения согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов») и в зону археологического надзора и наблюдений (зона 3).

На территории проекта планировки, ограниченного улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина не выявлено объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников культуры и истории) народов Российской Федерации и выявленных объектов культурного наследия (согласно письму о предоставлении информации от 28.07.2017 №2482-01-13 от комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия).

Согласно статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ, в случае, если орган охраны объектов

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							8

культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия.

таким образом, при организации перечисленных работ, в том числе по строительству новых и реконструкции существующих капитальных зданий и сооружений, инфраструктурных объектов, связанных со строительством подземных инженерных коммуникаций (сетей) и сооружений, строительством дорог и разработкой грунта необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы. Проведение археологических исследований, порядок которых установлен статьей 45.1 Закона №73-ФЗ, является альтернативой проведению историко-культурной экспертизы, так как результаты исследований указывают на наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками культурного наследия.

4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

На проектируемой территории отсутствуют объекты техногенного характера с характеристикой потенциально опасных объектов и зон чрезвычайных ситуаций, образующихся при авариях, катастрофах на этих объектах. В зданиях жилых домов и на близлежащей 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 ИТМ ГО и ЧС, включающий в себя:

- систему оповещения по сигналам ГО ЧС, сопряженную организационно, технически и аппаратно с территориальной и местной системами оповещения ГО ЧС;
- технические решения по светомаскировке объектов в соответствии с СНиП 2.01.53-84;
- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей;
- решения по обеспечению взрывопожаробезопасности;
- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а так же безаварийной остановки функционирования инженерных систем;
- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, газо-, и водоснабжения, а так же систем связи.

Настоящий проект планировки и застройки территории предлагает планировочную структуру района, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений, а так же 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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						9
147П/16-ППТ-2						

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 обеспечения противопожарной безопасности дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка с радиусами закругления проезжих частей дорог не менее - 6,0 м.

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

Расчет приезда пожарных машин.

Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 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 пожарная часть №9 расположена на переулке Чапаева, д.13.

Наикротчайшее расстояние от пожарной части до самого отдаленного здания (Ивановский автотранспортный колледж, ул. Ташкентская, д.81) по основным городским дорогам составляет 3,75км.

$$t_{\text{приб.1}} = t_{\text{сб.}} + t_{\text{сл.1}}, \text{ [мин.]},$$

где,

$t_{\text{сб.}} = 1$ мин. – время сбора личного состава по тревоге;

$t_{\text{сл.1}}$ – время следования первого подразделения от ПЧ до места вызова, берется из расписания выездов пожарных подразделений, также $t_{\text{сл.}}$ можно определить по формуле:

$$t_{\text{сл.}} = \frac{60 \cdot L}{V_{\text{сл.}}}, \text{ [мин.]}, \text{ (26)}$$

где,

L – длина пути следования подразделения от пожарного депо до места пожара, [км];

$V_{\text{сл.}}$ - средняя скорость движения пожарных автомобилей, [км/ч] (при расчетах можно принимать: на широких улицах с твердым покрытием 45 км/ч, а на сложных участках, при интенсивном движении и грунтовых дорогах 25 км/ч).

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						10
147П/16-ППТ-2						

время прибытия первого подразделения: $1_{\text{мин}} + 60 \times 3,75 / 45 = 1 + 5 = 6$ минут

5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

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 покрытие или грунт. Расстояния между жилыми и общественными зданиями должны быть в соответствии с противопожарными требованиями, изложенными в приложении 1 СП 42.13330.2011 «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.

Выводы:

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							11

1. . Проектом планировки сохранены основные существующие элементы планировочной структуры в границах проектируемой территории, а также существующих объектов капитального строительства, без изменений существующих кадастровых границ земельных участков.
2. В проекте планировки для части кадастрового квартала 37:24:040813 в городе Иванове, ограниченного улицами Ташкентской, Радищева, Лежневской, Воронина предусмотрено освоение не отмежеванных земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома и формирования гаражных кооперативов с соблюдением необходимых градостроительных, планировочных и противопожарных требований.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	147П/16-ППТ-2	Лист
							12