

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	3
Состав проекта.....	4
Исходная информация.....	5
Авторский коллектив.....	5
1. Введение.....	6
2. Градостроительное положение.....	6
2.1. Планировочная структура.....	6
2.2. Инженерные условия.....	6
2.3. Нормативно-правовые ограничения развития территории.....	7
3. Обоснование параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....	8
4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	9
5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	9

						ПЗ	Лист
							3
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Лист
	ТОМ I. Основная часть:	
1	Положения: -о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки); -о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания; -о характеристиках инженерно-технического обеспечения	
2	Графическая часть:	
	- Чертеж планировки территории М 1:1000	1
	- Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	2
	ТОМ II. Материалы по обоснованию:	
1	Пояснительная записка	
2	Графическая часть:	
	- Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:20000	1
	- Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	2
	- Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000	3
	- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	4
	- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	5
	ТОМ III. Межевание территории:	
1	Пояснительная записка	
2	Графическая часть:	
	- Чертеж межевания территории М 1:1000	1

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		4

Исходная информация

Территориальная зона

Территория ограничена улицами переулком Торфяным, улицей 9-й Березниковской, переулком Силикатным и улицей 12-й Березниковской.

Площадь территории - 5,43 га.

Современное состояние территории – зоны застройки индивидуальными жилыми домами и многоэтажными жилыми домами (пятиэтажный жилой дом №44 по пер. Силикатному).

Объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

Авторский коллектив

Главный архитектор проекта

Член союза архитекторов
России доцент кафедры
архитектуры ИГПУ
Постнов В.М.

Исполнители:

Архитектор Нестерова Т.В.
Архитектор Шананин В.С.
Архитектор Авсиевич Е.В.

Главный инженер проекта

Беляева Е.Г.

						ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

1. Введение

Анализ территории ограниченной переулком Торфяным, улицей 9-й Березниковской, переулком Силикатным и улицей 12-й Березниковской выполнен по техническому заданию на подготовку документации по планировке территории.

Цели: Обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов, корректировка красных линий улиц.

2. Градостроительное положение

Планируемая территория расположена в юго-западной части города Иваново. Территория занята существующей сложившейся застройкой индивидуальными и многоквартирными жилыми домами с внутридомовыми дворами и проездами.

Площадь отведенного участка под проектирование – 5,43га.

2.1. Планировочная структура

Согласно техническому заданию, проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 и в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

Проектируемая территория расположена в зоне сложившейся застройки с обеспеченностью объектами социальной инфраструктуры, а именно: детский сад, школа, медицинский центр, торговый центр. До существующего ближайшего учебного и дошкольного учреждений по прямой (школа №54 и детсад №98) - 800 м, до поликлиники 900 м.

В связи с низкой плотностью застройки территории расстояния до учебных и дошкольных учреждений в пешеходной доступности допустимые (см. п.3 примечаний к табл.6.2.2 Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова).

2.2. Инженерные условия

На момент проектирования территория полностью обеспечена необходимыми инженерными коммуникациями.

Планируемая территория размещается на землях, с ограниченно-благоприятными условиями для строительства, в связи с близким залеганием подземных вод 1-3,0м от поверхности. В соответствии с утвержденным Генеральным планом города Иванова проектируемая территория является частью территории, планируемой к работе по дренажу и подсыпке. Эти условия являются ограничивающими факторами для развития территории.

							ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата			6

2.3. Нормативно-правовые ограничения развития территории

Проектируемая территория включает в себя как неразграниченные территории, так и застроенные.

На застроенной территории в зоне застройки индивидуальными жилыми домами имеются следующие ЗУ, поставленные на кадастровый учет:

1. 37:24:040727:1051, площадь 12,0 м², для размещения комплексной трансформаторной подстанции, не являющейся объектом недвижимости;
2. 37:24:040727:7, площадь 693,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
3. 37:24:040727:5, площадь 704,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
4. 37:24:040727:181, площадь 83,1 м², жилой дом;
5. 37:24:040727:53, площадь 600,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
6. 37:24:040727:207, площадь 191,3 м², жилой дом;
7. 37:24:040727: 9, площадь 564,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
8. 37:24:040727:1, площадь 610,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
9. 37:24:040727:90, площадь 619,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
10. 37:24:040727:89, площадь 696,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
11. 37:24:040727:1054, площадь 243,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
12. 37:24:040727:94, площадь 598,0 м², для индивидуальной жилой застройки;
13. 37:24:040727:1052, площадь 159,70 м², жилой дом
14. 37:24:040727:63, площадь 563,0 м², для индивидуальной жилой застройки
15. 37:24:040727:39, площадь 659,0 м², для индивидуальной жилой застройки
16. 37:24:040727:33, площадь 659,0 м², для индивидуальной жилой застройки
17. 37:24:040727:101, площадь 600,0 м², для индивидуальной жилой застройки
18. 37:24:040727:999, площадь 23,0 м², для размещения гаража боксового типа, не являющегося объектом недвижимости;
19. 37:24:040727:61, площадь 24,0 м², для установки гаража из железобетонных конструкций;
20. 37:24:040727:177, площадь 22,0 м², для установки гаража из железобетонных конструкций;
21. 37:24:040727:59, площадь 22,0 м², для установки гаража из железобетонных конструкций;
22. 37:24:040727:57, площадь 30,0 м², для размещения индивидуальных гаражей;
23. Кадастровый номер 35, площадь 8598,0 м², для многоквартирной жилой застройки
24. 37:24:040727:1050, площадь 24,0 м², для размещения гаража боксового типа, не являющегося объектом недвижимости.

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		7

3. Обоснование 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.

Жители многоквартирного и индивидуальных жилых домов обеспечены необходимыми социальными, спортивными и коммунальными объектами. В пешеходной доступности расположены продовольственные магазины, отделение почты и прочие социальные объекты.

Во дворе многоквартирного жилого дома расположены существующие детская площадка. Также в радиусе 1000 метров располагаются: спортивная площадка в районе улицы Поэта Лебедева и фитнес клуб по улице Богдана Хмельницкого д.83.

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

Внутри проектируемого участка смешанной жилой застройки движение общественного транспорта не предусмотрено.

Территория проекта планировки находится в зоне радиуса действия учебных заведений – 750-800м: школа №54 по ул. Володиной, д.9, школа №68 по ул. Некрасова д.51; детский сад №190 по ул. 13-й Березниковской, д.19; детский сад №98 по пер. Березниковскому, д.6, что в полной мере обеспечивает социальную потребность населения в данной сфере.

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

Специальных мест для хранения личного автотранспорта на территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 не предусматривается, т.к. хранение осуществляется на земельных участках индивидуальных жилых домов с соблюдением требований градостроительных регламентов.

С целью определения параметров планируемого размещения объекта капитального строительства - объекта гаражного назначения, определяем требуемое количество для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих жителям многоквартирного жилого дома №44 по пер. Силикатному:

Расчетное количество жителей – 270 человек

Количество машиномест для гостевой стоянки (табл.5.5.3 Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова) – $0,8 \times 270 / 25 = 7$ машиномест.

Количество машиномест для хранения легковых автомобилей (гаражи) (табл.5.5.5 Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова) – $83 \times 270 / 1000 = 22$ машиноместа.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		8

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 опасное производство, использовать или хранить в промышленном масштабе радиоактивные, химические, взрыво- или пожароопасные вещества.

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 обеспечения противопожарной безопасности дорожная сеть обеспечена 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.

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), а именно:

- 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.

						ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

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.

Проектом предполагается размещение объекта гаражного назначения. Данный объект обеспечивается необходимыми санитарными и противопожарными разрывами от расположенных в районе 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.

Рассматриваемая территория не требует развития инженерного обеспечения и дальнейшего развития социального обслуживания.

Жители данной территории обеспечены необходимы социальными, культурными и коммунальными объектами.

Территорию планируется развивать только в целях обеспечения жителей местами для хранения автомобилей.

В связи с отсутствием объектов культурного наследия на проектируемой территории, схема границ территорий объектов культурного наследия не разрабатывается.

(см. Приложение)

						ПЗ	Лист
							10
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

