

Концепция размещения комплекса студенческих общежитий
на территории ФГБОУ ВО «ИРНИТУ»

Альбом графических и текстовых материалов

ООО «Сибирская Лаборатория Урбанистики»

Концепция размещения комплекса студенческих общежитий на территории ФГБОУ ВО «ИРНИТУ»

Альбом графических и текстовых материалов

06-20-К

Генеральный директор
Главный архитектор проекта

В. А. Казимиренко
С.О. Соколов

ОГЛАВЛЕНИЕ

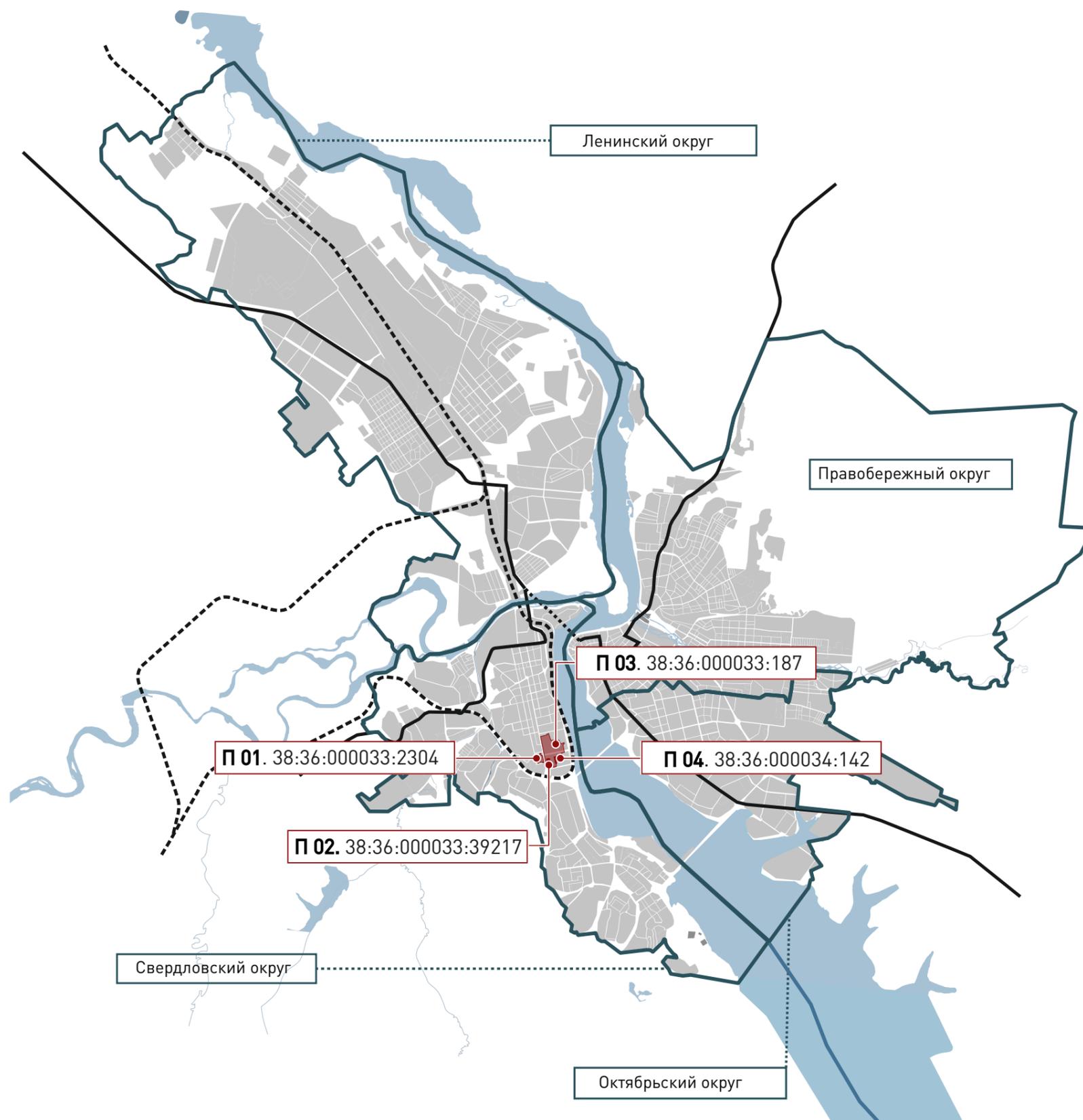
ВВЕДЕНИЕ	
Ситуационный план, масштаб города	5
Ситуационный план, приближенный масштаб	6
АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	
Генеральный план г. Иркутска	7
Проект планировки территории	8
Проект зон охраны	9
Правила землепользования и застройки части территории города Иркутска	12
ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ	
Схема территорий, пригодных для расстановки общежитий	15
Фотофиксация проектной площадки	17
ПРОЕКТ	
Схема расстановки общежитий, вариант 1, М 1:2000	20
Схема расстановки общежитий, вариант 2, М 1:2000	21
Схема расстановки общежитий, вариант 1, аксонометрия	22
Схема расстановки общежитий, вариант 2, аксонометрия	23
Команда проекта	24

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Ситуационный план, масштаб города
Ситуационный план, приближенный масштаб

АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Генеральный план г. Иркутска
Проект планировки территории
Проект зон охраны
Правила землепользования и застройки части территории города Иркутска



Концепция размещения комплекса студенческих общежитий на территории ФГБОУ ВО «ИРНИТУ» проходит в рамках предложений по созданию студенческого кампуса в г. Иркутске для федерального проекта «Экспорт образования» национального проекта «Образование»

В рамках концепции предлагается размещение общежитий на 6000 студентов: 1500 студентов на территориях ФГБОУ ВО «ИГУ» и 4500 студентов – на территориях ФГБОУ ВО «ИРНИТУ».

Предполагаемые участки для размещения общежитий находятся в разных частях города в Свердловском, Октябрьском и Правобережном округах. В рамках концепции проведен анализ всех участков на предмет градостроительных регламентов, ограничений и возможности строительства в краткосрочной и долгосрочной перспективе.

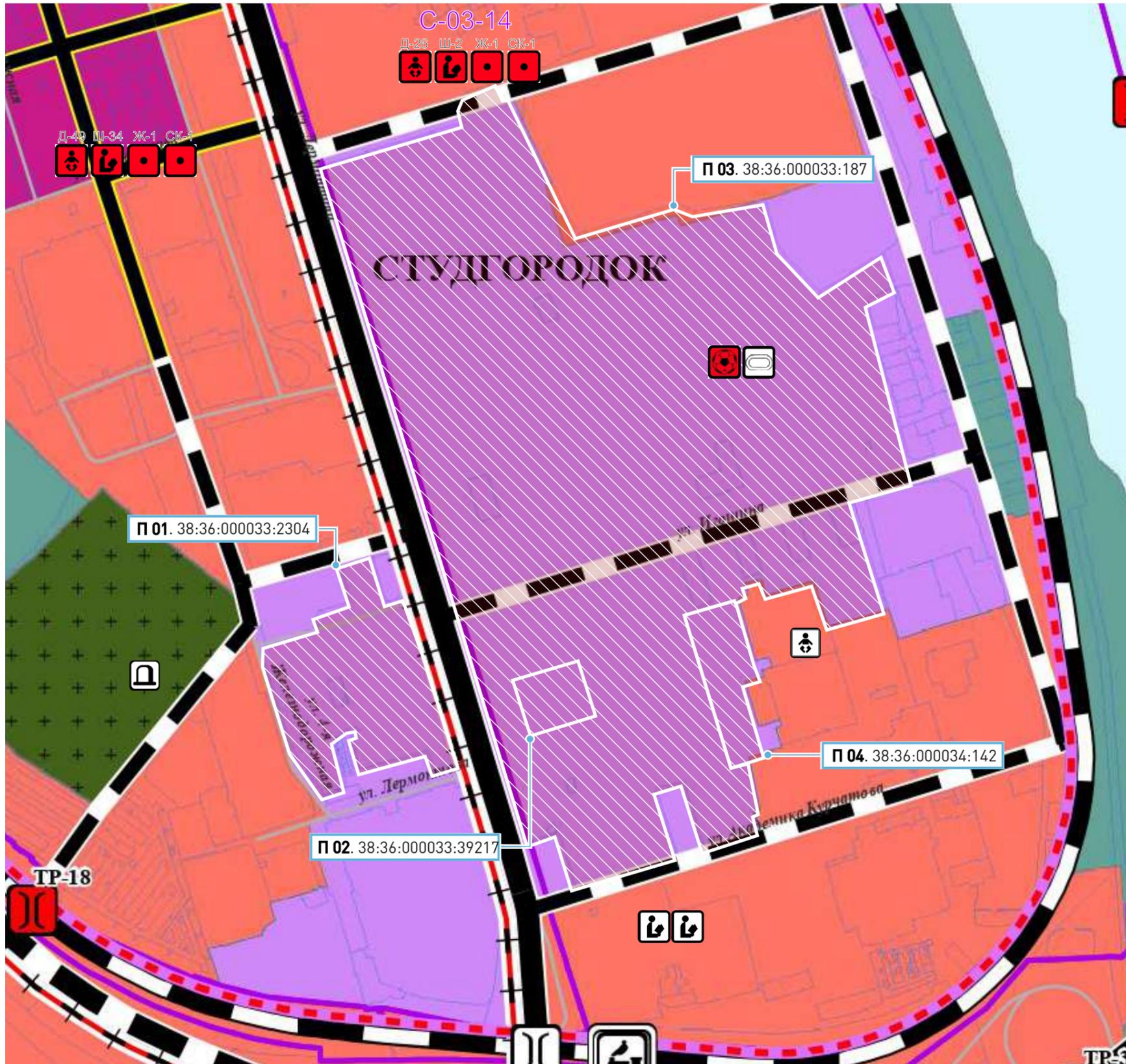


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы земельного участка
- П 01. 38:3... Порядковый и кадастровый номер земельного участка

Земельные участки, анализируемые в рамках концепции:

Кодовый номер участка	Округ, номер планировочного элемента	Кадастровый номер	Площадь
П 01	Свердловский // С-04-37	38:36:000033:2304	41000 кв.м.
П 02	Свердловский // С-03-14	38:36:000033:39217	6231 кв.м.
П 03	Свердловский // С-03-14	38:36:000033:187	404 716 кв.м.
П 04	Свердловский // С-03-14	38:36:000034:142	11 394 кв.м.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы земельного участка
-  Порядковый и кадастровый номер земельного участка
-  Жилые зоны
-  Зона специализированной общественной застройки
-  Зона смешанной и общественно-деловой застройки
-  Зоны рекреационного назначения
-  Зона кладбищ

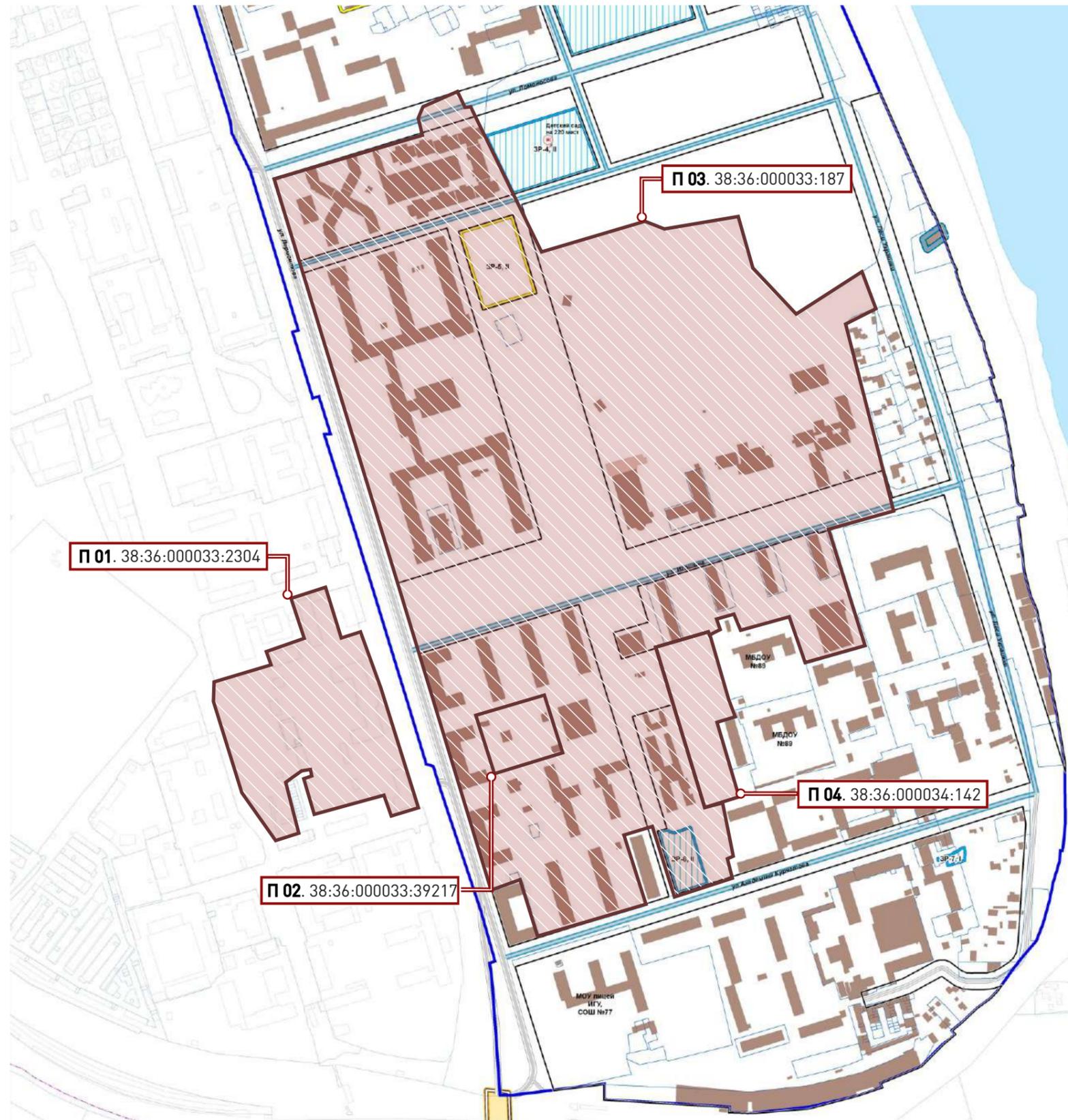
Генеральный план г. Иркутска утвержден решением Думы города Иркутска от 29 ноября 2018 года №006-20-5108121/8 о внесении изменений в решение Думы города Иркутска «Об утверждении генерального плана города Иркутска».

Решения генерального плана учитывают программы комплексного развития социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры города, а также стратегию социально-экономического развития города до 2030 года. В Генеральном плане определены основные параметры развития города: перспективная численность населения, объемы жилищного строительства и реконструкции жилищного фонда, необходимые для строительства территории, основные направления развития транспортного комплекса и инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

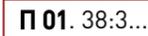
Планируемые объекты на территории С-03-14

Объекты местного значения:

-  С-9 Спортивное сооружение - Спортивный зал на 1100 кв. м площади пола
-  Д-26 / Д-49 Дошкольная образовательная организация на 220 мест
-  Ш-2 / Ш-34 Общеобразовательная организация на 1275 мест
-  Ж-1 Специализированный жилищный фонд по необходимости. Уточняется на дальнейших стадиях проектирования
-  СК-1 Озелененная территория общего пользования жилого района. Уточняется на дальнейших стадиях проектирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы земельного участка
-  Порядковый и кадастровый номер земельного участка
-  Устанавливаемые красные линии
-  Границы зон планируемого размещения объектов местного значения
-  Границы зон планируемого размещения жилого, производственного, общ.-делового и иного назначения
-  Путепроводы

Задача документации по планировке территории – определить характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории.

Проектом планировки отменяются действующие красные линии и устанавливаются новые, расширяя территорию общего пользования в границах примыкающих улиц.

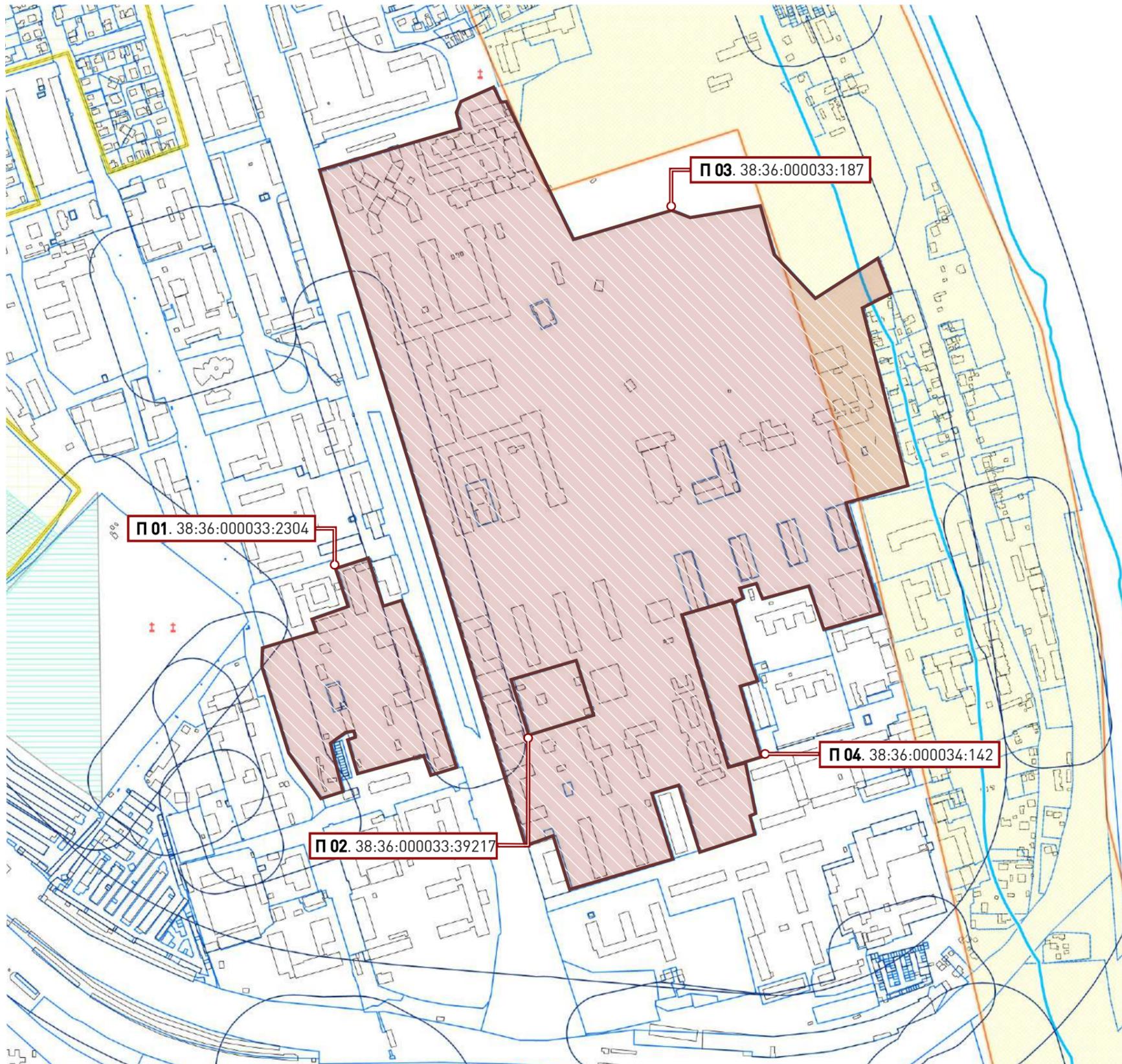
Участок П_01 в планировочном элементе С-04-37 незначительно обременен красными линиями и не обременен какими-либо объектами капитального строительства. Участки П_02-04 в планировочном элементе С-03-14 обременены красными линиями (значительная часть), что ограничивает площадь, пригодную для застройки.

Согласно проекту планировки, на территории участка П_03, планируется размещение объектов капитального строительства местного значения (социальная и коммунальная инфраструктура), а также объектов жилого, производственного, общественного и иного назначения.

Объекты капитального строительства:

С-03-14:

- ЗР-5 – Подземная автостоянка на 230 машиномест
- ЗР-6 – Плоскостные спортивные сооружения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы земельного участка
-  Порядковый и кадастровый номер земельного участка
-  Зона объектов археологии памятников и ансамблей
-  Границы водоохранных зон
-  Границы санитарно-защитных зон

Согласно проекту зон охраны, на участках П_01-04 не располагаются какие-либо объекты культурного значения и зоны регулирования застройки.

Участок П_03 попадает в границы объектов археологии - памятников и ансамблей (Царь-Девича – Титово). Участки П_01, П_03 частично попадают в санитарно-защитные зоны от промышленных объектов IV, V класса опасности (условно принятые), а также от объектов транспортной инфраструктуры (50 м.)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Зона охраны	Индекс зоны	Характеристика территории применения режимов и градостроительных регламентов	Режимы территорий, зон охраны объектов культурного наследия и градостроительных регламентов
Участок П 03 ПЗО Зоны и ограничения на самом земельном участке			
Зона объектов археологии памятников и ансамблей 		Памятники, ансамбли: 12. Царь-Девичья - Титово.	Запрещаются все виды строительных, земляных работ и хозяйственной деятельности до выполнения спасательных археологических работ. Территории ограничены в использовании и обременены требованием выполнения спасательных археологических работ. После выполнения спасательных работ разрешается хозяйственное освоение земельного участка строго в границах выполненных спасательных археологических работ.

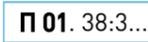
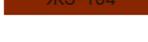
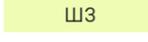
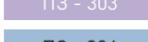
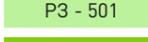
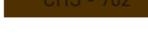
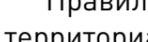
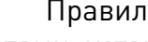
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории

Вид ЗОУИТ	Нормативно правовое обоснование	Режим использования ЗОУИТ
Участок П 01, П 03		
Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов, санитарные разрывы 	Федеральный закон от 04.05.1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха». СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и др. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и др.	В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м. В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории

Вид ЗОУИТ	Нормативно правовое обоснование	Режим использования ЗОУИТ
Участок П 03		
<p>Водоохранные зоны</p>	<p>Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ и др.</p>	<p>В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохраные зоны.</p> <p>В границах водоохраных зон запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; • размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; • осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; • движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; • размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; • размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; • сброс сточных, в том числе дренажных, вод; • разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах»). <p>В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.</p> <p>В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам водоотведения (канализации), централизованным ливневым системам водоотведения системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.</p>

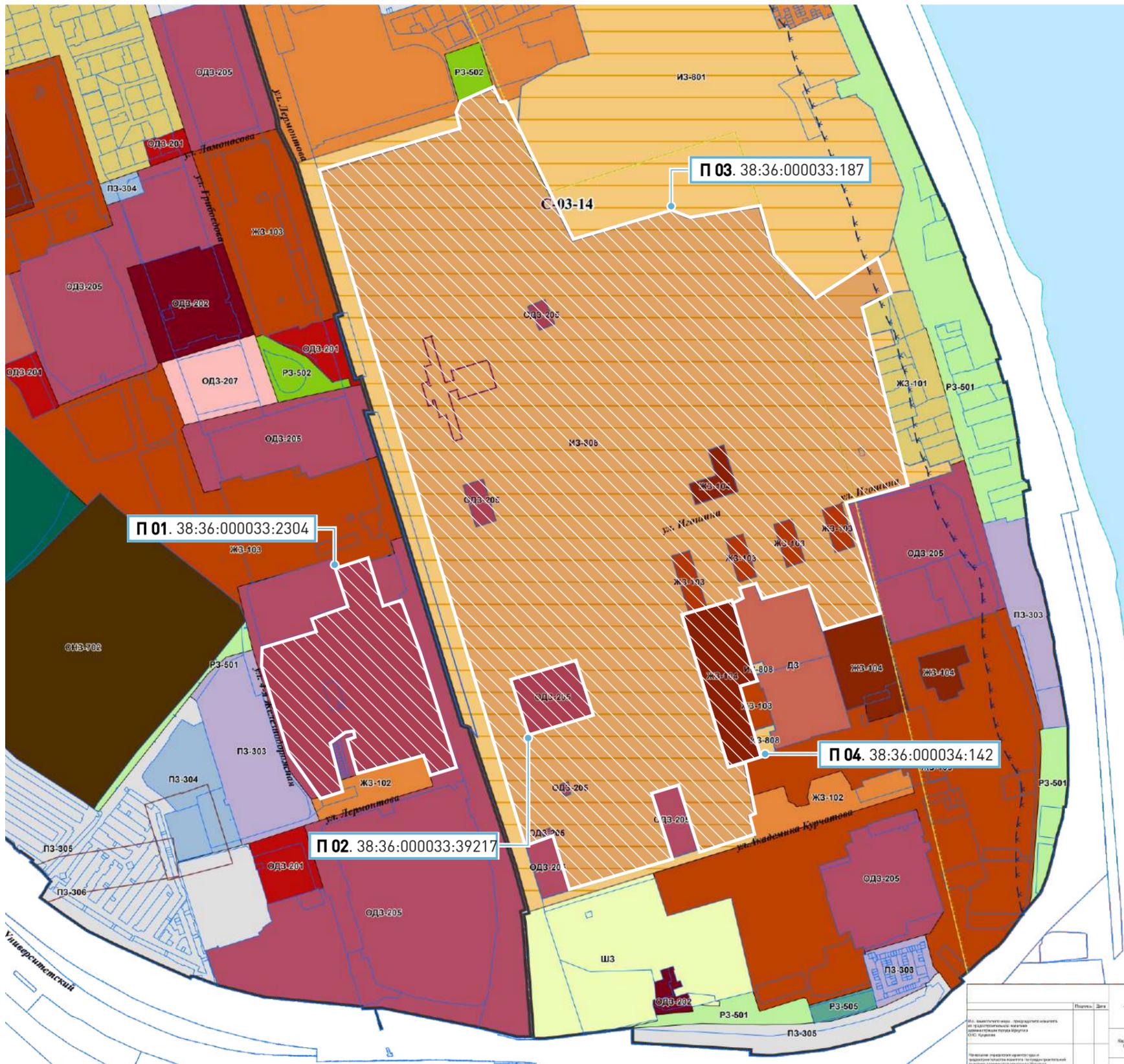
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы земельного участка
-  Порядковый и кадастровый номер земельного участка
-  Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками(1-3 эт.)
-  Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 эт.)
-  Зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (до 8 эт.)
-  Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)
-  Зоны размещения объектов начального общего и среднего общего образования
-  Зоны размещения объектов дошк. образования
-  Зоны делового, общ. и коммер. назначения
-  Зоны обслуживания объектов, необх. для осущ. производ. и предприним. деятельности
-  Зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
-  Зоны размещения коммун. и склад. объектов
-  Зоны объектов инженерной инфраструктуры
-  Зоны объектов городского транспорта
-  Зоны природного ландшафта
-  Зоны парков, скверов, бульваров
-  Зоны объектов физической культуры и спорта
-  Зоны особого градостроит. регулирования
-  Зоны закрытых кладбищ

Правила землепользования и застройки устанавливают территориальные зоны и градостроительные регламенты.

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Согласно правилам землепользования и застройки, участки проектирования располагаются в зоне особого градостроительного регулирования ИЗ-808, зоне размещения объектов среднего и высшего профессионального образования ОДЗ-205, застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ-104.



Анализируемый участок	Существующие параметры	Возможные параметры
<p>П_01 П_02</p>	<p>Наименование территориальной зоны: ОДЗ-205 «Зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования»</p> <p>Присутствие вида объектов «Общежития» в видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Присутствует среди основных видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Общежития</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 0,18 до 5 Га - предельные размеры земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования 60 м - предельная высота зданий, строений, сооружений 25% - максимальный процент застройки ЗУ 25% - минимальный процент озеленения</p>	
<p>П_03</p>	<p>Наименование территориальной зоны: ИЗ-808 «Зоны особого градостроительного регулирования»</p> <p>Присутствие вида объектов «Общежития» в видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Присутствует среди основных видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Общежития</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 0,1 до 5 Га - предельные размеры земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования 9 этажей - предельная этажность</p>	<p> Для изменения параметров разрешенного строительства необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Внесение изменений в проект межевания и проект планировки территории. 2. Межевание территории в соответствии с измененным проектом межевания. 3. Внесение изменений в правила землепользования и застройки города Иркутска по всем новообразованным земельным участкам. <p>Наименование территориальной зоны: ОДЗ-205 «Зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования»</p> <p>Присутствие вида объектов «Общежития» в видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Присутствует среди основных видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Общежития</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 0,18 до 5 Га - предельные размеры земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования 60 м - предельная высота зданий, строений, сооружений 25% - максимальный процент застройки ЗУ 25% - минимальный процент озеленения</p>
<p>П_04</p>	<p>Наименование территориальной зоны: ЖЗ-104 «Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (от 9-ти этажей)»</p> <p>Присутствие вида объектов «Общежития» в видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Отсутствует</p>	

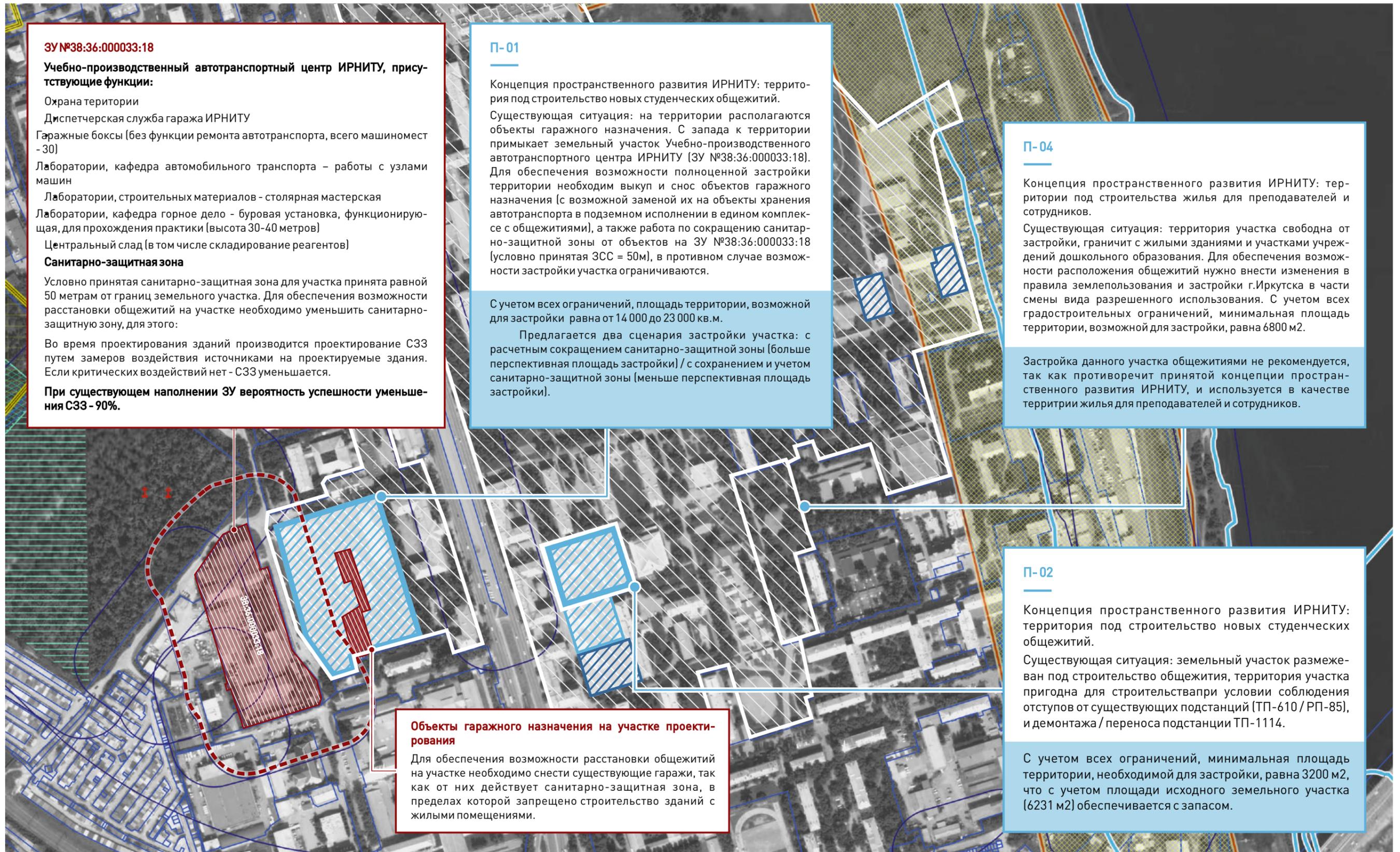
ПРОЕКТНАЯ ЧАСТЬ

ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ

Схема территорий, пригодных для расстановки общежитий
Фотофиксация проектной площадки

ПРОЕКТ

Схема расстановки общежитий, вариант 1, М 1:2000
Схема расстановки общежитий, вариант 2, М 1:2000
Схема расстановки общежитий, вариант 1, аксонометрия
Схема расстановки общежитий, вариант 2, аксонометрия



ЗУ №38:36:000033:18

Учебно-производственный автотранспортный центр ИРНТУ, присутствующие функции:

Охрана территории

Диспетчерская служба гаража ИРНТУ

Гаражные боксы (без функции ремонта автотранспорта, всего машиномест - 30)

Лаборатории, кафедра автомобильного транспорта – работы с узлами машин

Лаборатории, строительных материалов - столярная мастерская

Лаборатории, кафедра горное дело - буровая установка, функционирующая, для прохождения практики (высота 30-40 метров)

Центральный склад (в том числе складирование реагентов)

Санитарно-защитная зона

Условно принятая санитарно-защитная зона для участка принята равной 50 метрам от границ земельного участка. Для обеспечения возможности расстановки общежитий на участке необходимо уменьшить санитарно-защитную зону, для этого:

Во время проектирования зданий производится проектирование СЗЗ путем замеров воздействия источниками на проектируемые здания. Если критических воздействий нет - СЗЗ уменьшается.

При существующем наполнении ЗУ вероятность успешности уменьшения СЗЗ - 90%.

П-01

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территория под строительство новых студенческих общежитий.

Существующая ситуация: на территории располагаются объекты гаражного назначения. С запада к территории примыкает земельный участок Учебно-производственного автотранспортного центра ИРНТУ (ЗУ №38:36:000033:18). Для обеспечения возможности полноценной застройки территории необходим выкуп и снос объектов гаражного назначения (с возможной заменой их на объекты хранения автотранспорта в подземном исполнении в едином комплексе с общежитиями), а также работа по сокращению санитарно-защитной зоны от объектов на ЗУ №38:36:000033:18 (условно принятая ЗСС = 50м), в противном случае возможности застройки участка ограничиваются.

С учетом всех ограничений, площадь территории, возможной для застройки равна от 14 000 до 23 000 кв.м.

Предлагается два сценария застройки участка: с расчетным сокращением санитарно-защитной зоны (больше перспективная площадь застройки) / с сохранением и учетом санитарно-защитной зоны (меньше перспективная площадь застройки).

П-04

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территории под строительства жилья для преподавателей и сотрудников.

Существующая ситуация: территория участка свободна от застройки, граничит с жилыми зданиями и участками учреждений дошкольного образования. Для обеспечения возможности расположения общежитий нужно внести изменения в правила землепользования и застройки г.Иркутска в части смены вида разрешенного использования. С учетом всех градостроительных ограничений, минимальная площадь территории, возможной для застройки, равна 6800 м2.

Застройка данного участка общежитиями не рекомендуется, так как противоречит принятой концепции пространственного развития ИРНТУ, и используется в качестве территории жилья для преподавателей и сотрудников.

Объекты гаражного назначения на участке проектирования

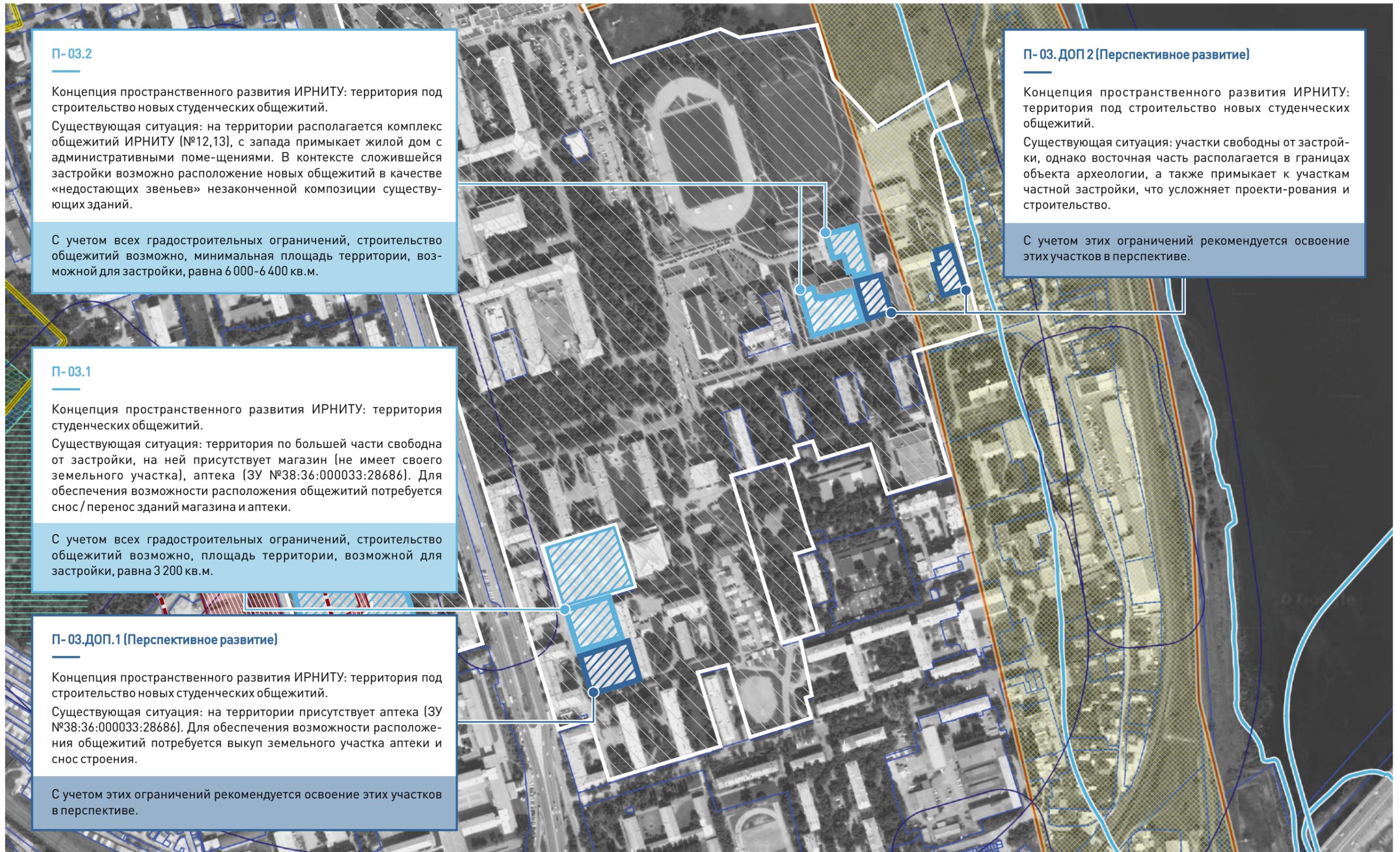
Для обеспечения возможности расстановки общежитий на участке необходимо снести существующие гаражи, так как от них действует санитарно-защитная зона, в пределах которой запрещено строительство зданий с жилыми помещениями.

П-02

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территория под строительство новых студенческих общежитий.

Существующая ситуация: земельный участок размежеван под строительство общежития, территория участка пригодна для строительства при условии соблюдения отступов от существующих подстанций (ТП-610/РП-85), и демонтажа / переноса подстанции ТП-1114.

С учетом всех ограничений, минимальная площадь территории, необходимой для застройки, равна 3200 м2, что с учетом площади исходного земельного участка (6231 м2) обеспечивается с запасом.



П-03.2

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территория под строительство новых студенческих общежитий.

Существующая ситуация: на территории располагается комплекс общежитий ИРНТУ (№12,13), с запада примыкает жилой дом с административными помещениями. В контексте сложившейся застройки возможно расположение новых общежитий в качестве «недостающих звеньев» незаконченной композиции существующих зданий.

С учетом всех градостроительных ограничений, строительство общежитий возможно, минимальная площадь территории, возможной для застройки, равна 6 000-6 400 кв.м.

П-03.ДОП.2 (Перспективное развитие)

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территория под строительство новых студенческих общежитий.

Существующая ситуация: участки свободны от застройки, однако восточная часть располагается в границах объекта археологии, а также примыкает к участкам частной застройки, что усложняет проектирования и строительство.

С учетом этих ограничений рекомендуется освоение этих участков в перспективе.

П-03.1

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территория студенческих общежитий.

Существующая ситуация: территория по большей части свободна от застройки, на ней присутствует магазин (не имеет своего земельного участка), аптека (ЗУ №38:36:000033:28686). Для обеспечения возможности расположения общежитий потребуется снос / перенос зданий магазина и аптеки.

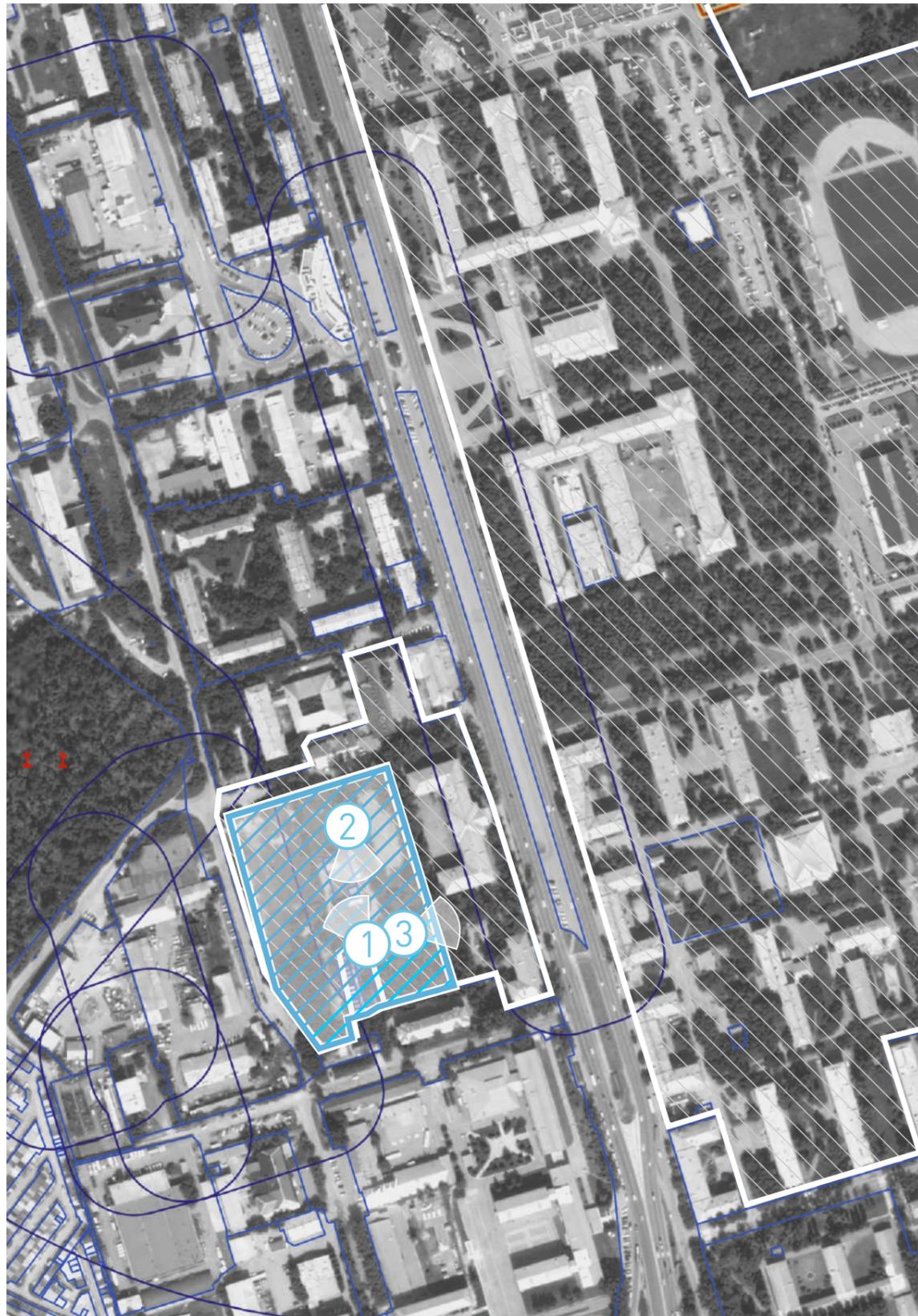
С учетом всех градостроительных ограничений, строительство общежитий возможно, площадь территории, возможной для застройки, равна 3 200 кв.м.

П-03.ДОП.1 (Перспективное развитие)

Концепция пространственного развития ИРНТУ: территория под строительство новых студенческих общежитий.

Существующая ситуация: на территории присутствует аптека (ЗУ №38:36:000033:28686). Для обеспечения возможности расположения общежитий потребуется выкуп земельного участка аптеки и снос строения.

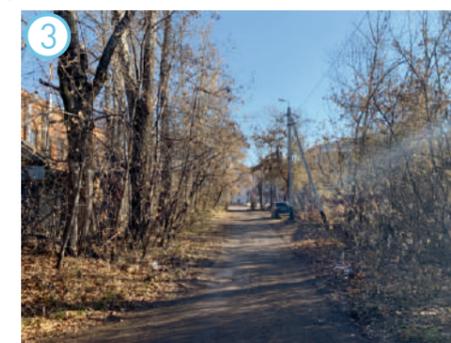
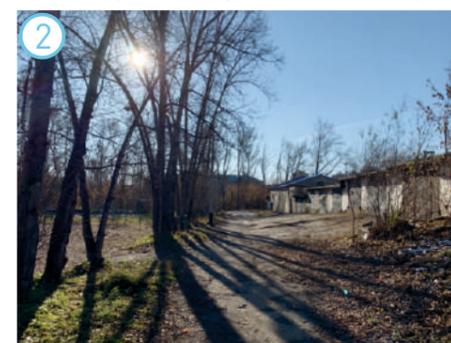
С учетом этих ограничений рекомендуется освоение этих участков в перспективе.



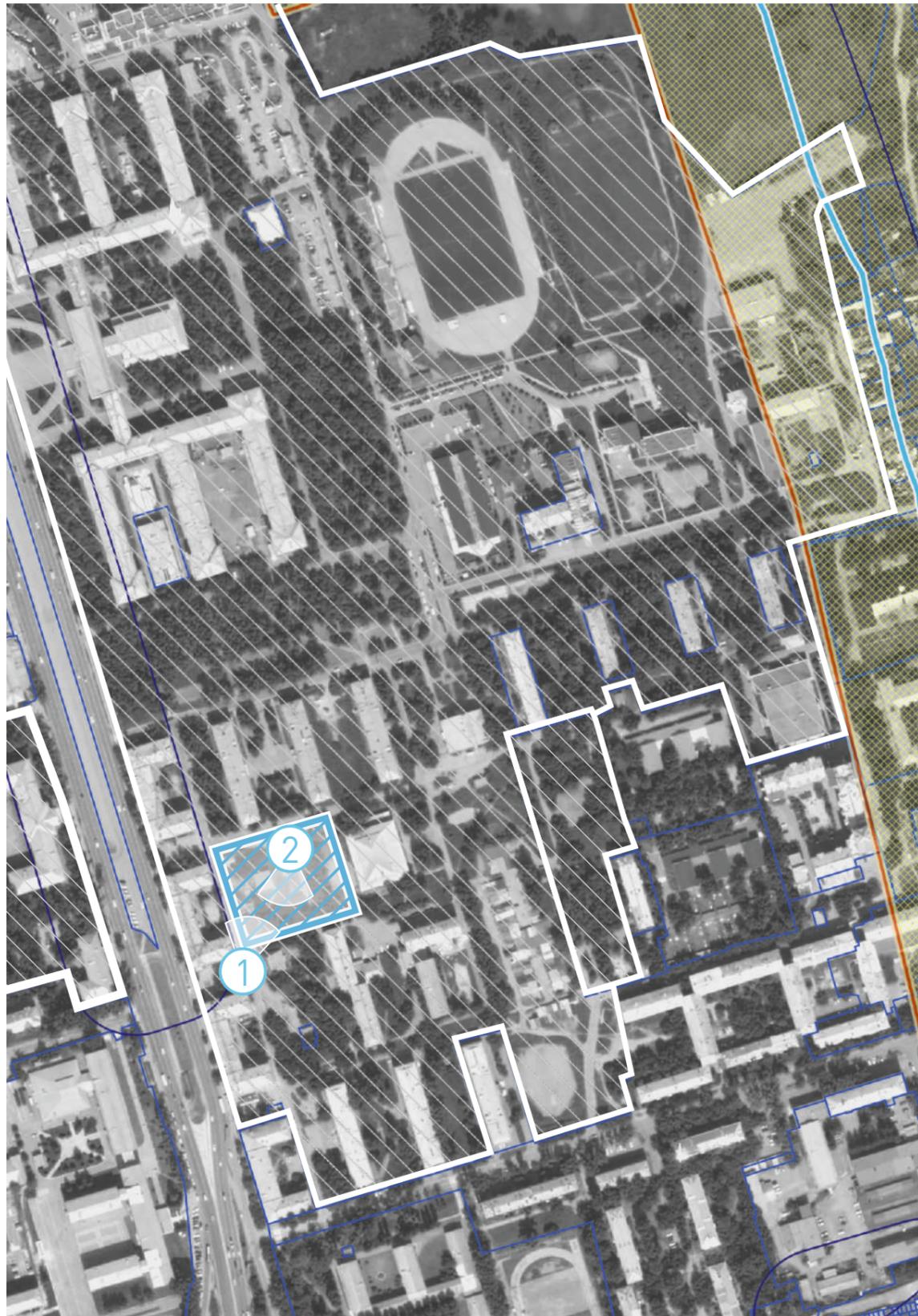
Вид на рассматриваемую территорию с птичьего полета



Вид на рассматриваемую территорию



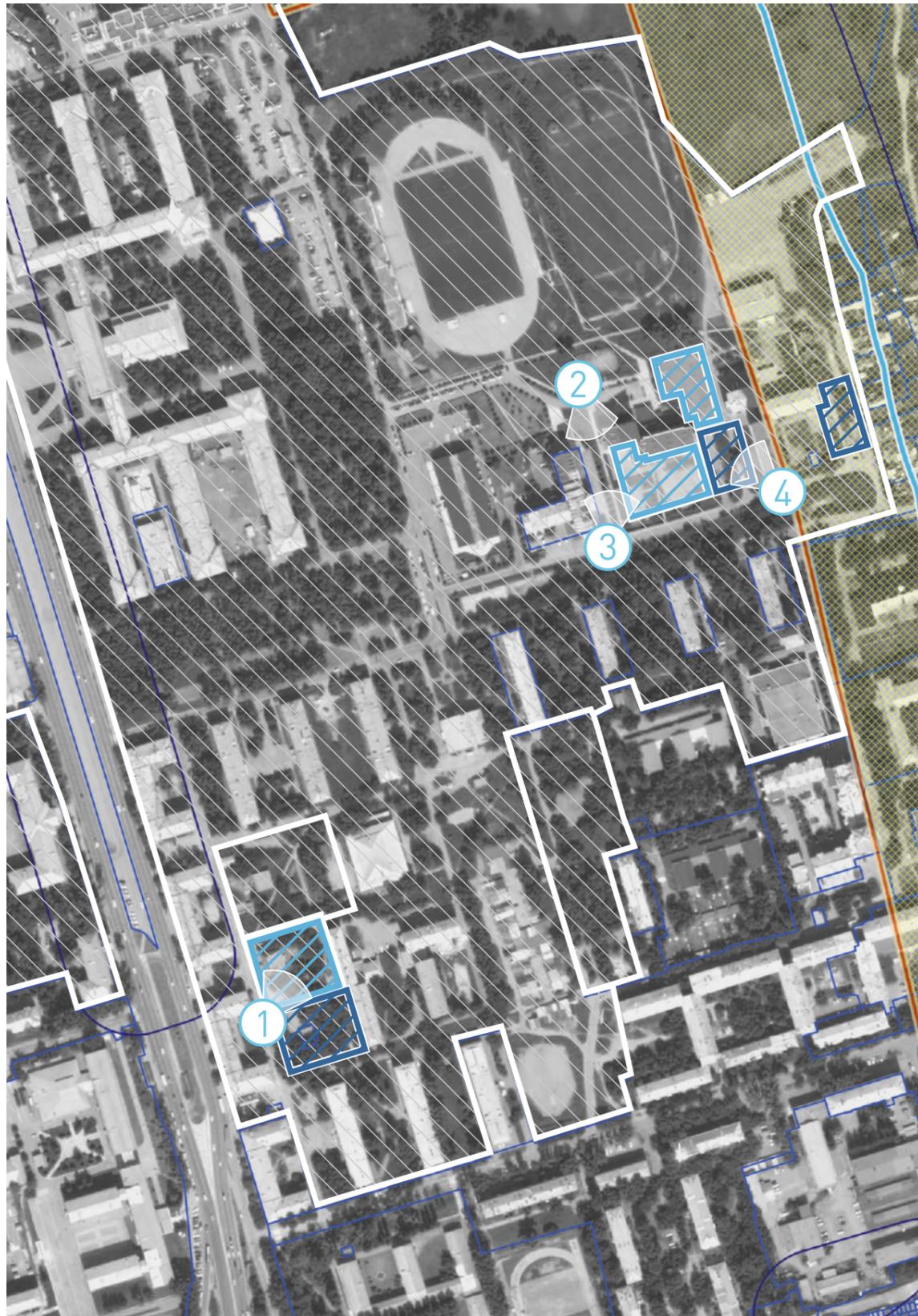
Вид на рассматриваемую территорию



Вид на рассматриваемую территорию



Вид на рассматриваемую территорию



Вид на рассматриваемую территорию П-03.1



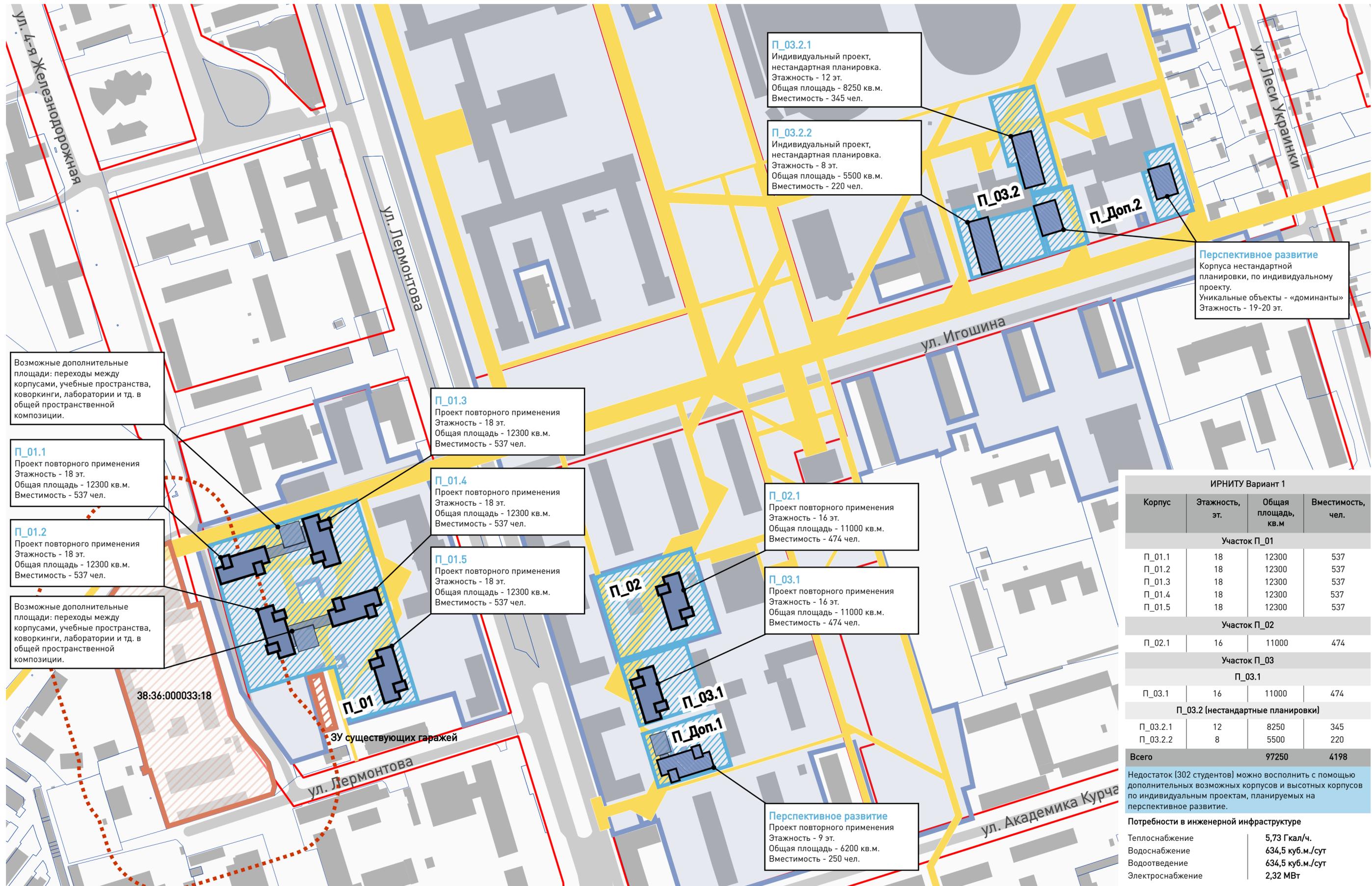
Вид на рассматриваемую территорию П-03.2



Вид на рассматриваемую территорию П-03.2



Вид на рассматриваемую территорию П-03.ДОП.2



Возможные дополнительные площади: переходы между корпусами, учебные пространства, коворкинги, лаборатории и тд. в общей пространственной композиции.

П_01.1
Проект повторного применения
Этажность - 18 эт.
Общая площадь - 12300 кв.м.
Вместимость - 537 чел.

П_01.2
Проект повторного применения
Этажность - 18 эт.
Общая площадь - 12300 кв.м.
Вместимость - 537 чел.

Возможные дополнительные площади: переходы между корпусами, учебные пространства, коворкинги, лаборатории и тд. в общей пространственной композиции.

П_01.3
Проект повторного применения
Этажность - 18 эт.
Общая площадь - 12300 кв.м.
Вместимость - 537 чел.

П_01.4
Проект повторного применения
Этажность - 18 эт.
Общая площадь - 12300 кв.м.
Вместимость - 537 чел.

П_01.5
Проект повторного применения
Этажность - 18 эт.
Общая площадь - 12300 кв.м.
Вместимость - 537 чел.

П_03.2.1
Индивидуальный проект, нестандартная планировка.
Этажность - 12 эт.
Общая площадь - 8250 кв.м.
Вместимость - 345 чел.

П_03.2.2
Индивидуальный проект, нестандартная планировка.
Этажность - 8 эт.
Общая площадь - 5500 кв.м.
Вместимость - 220 чел.

Перспективное развитие
Корпуса нестандартной планировки, по индивидуальному проекту.
Уникальные объекты - «доминанты»
Этажность - 19-20 эт.

П_02.1
Проект повторного применения
Этажность - 16 эт.
Общая площадь - 11000 кв.м.
Вместимость - 474 чел.

П_03.1
Проект повторного применения
Этажность - 16 эт.
Общая площадь - 11000 кв.м.
Вместимость - 474 чел.

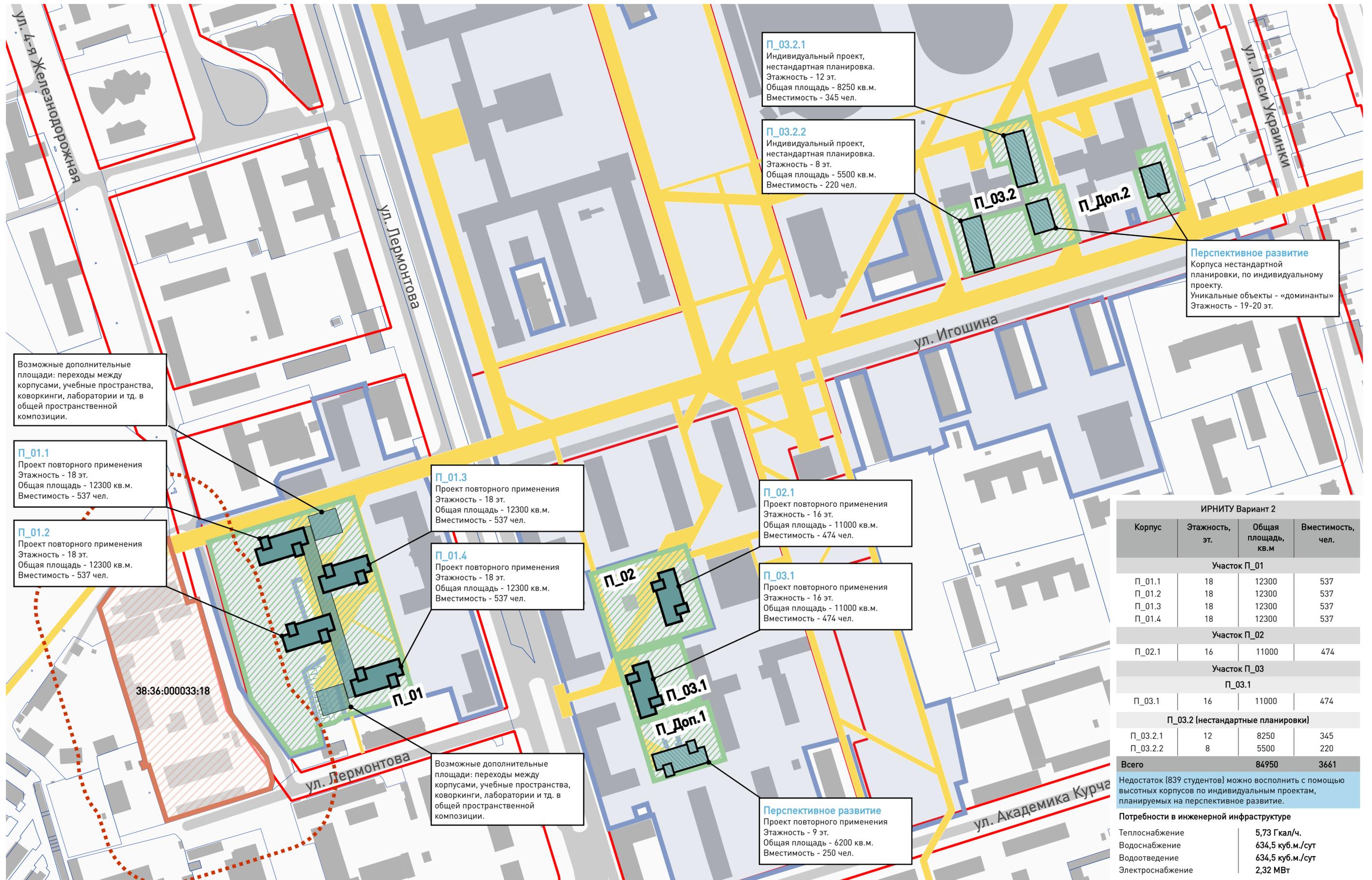
Перспективное развитие
Проект повторного применения
Этажность - 9 эт.
Общая площадь - 6200 кв.м.
Вместимость - 250 чел.

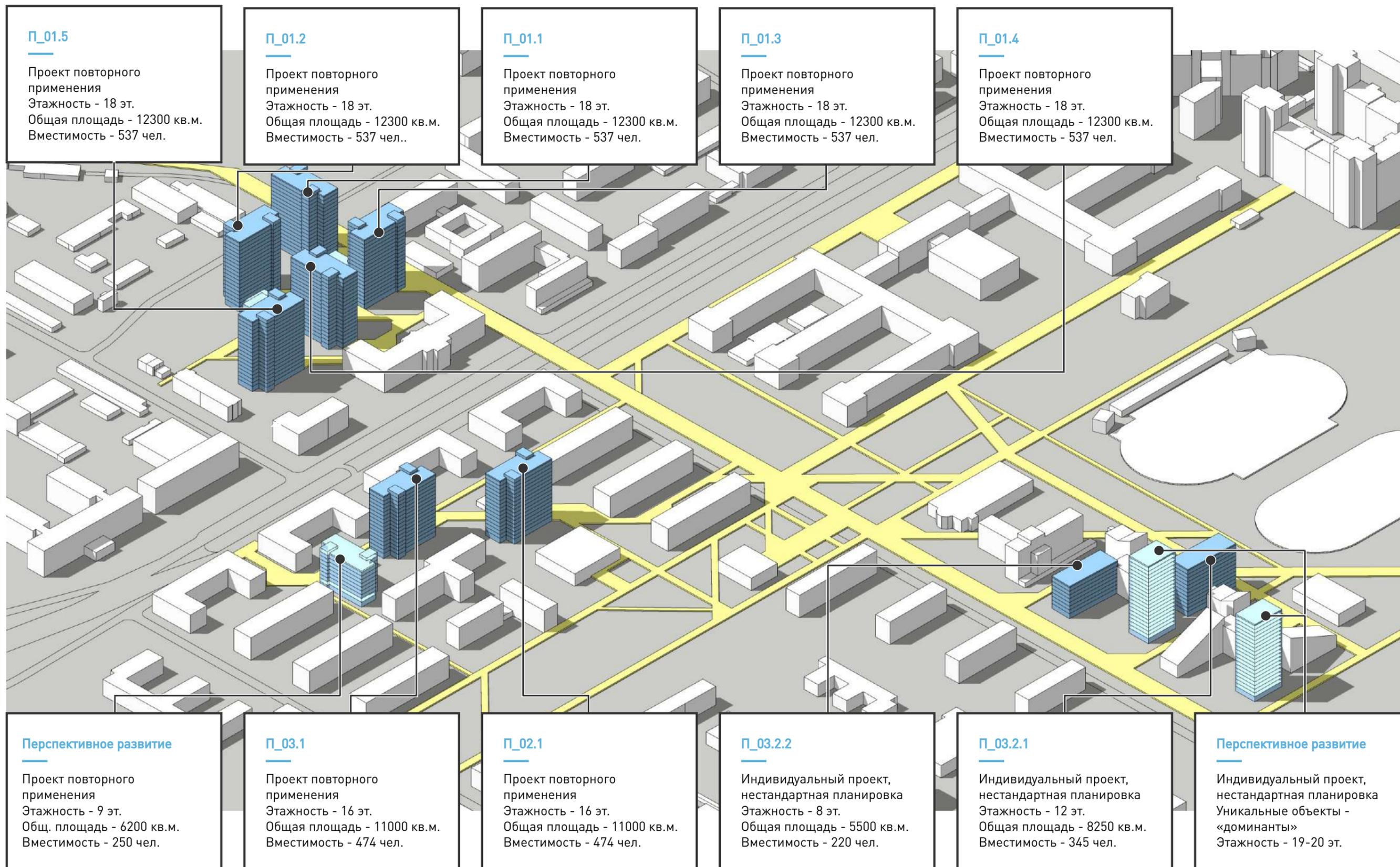
ИРНТУ Вариант 1			
Корпус	Этажность, эт.	Общая площадь, кв.м	Вместимость, чел.
Участок П_01			
П_01.1	18	12300	537
П_01.2	18	12300	537
П_01.3	18	12300	537
П_01.4	18	12300	537
П_01.5	18	12300	537
Участок П_02			
П_02.1	16	11000	474
Участок П_03			
П_03.1			
П_03.1	16	11000	474
П_03.2 (нестандартные планировки)			
П_03.2.1	12	8250	345
П_03.2.2	8	5500	220
Всего		97250	4198

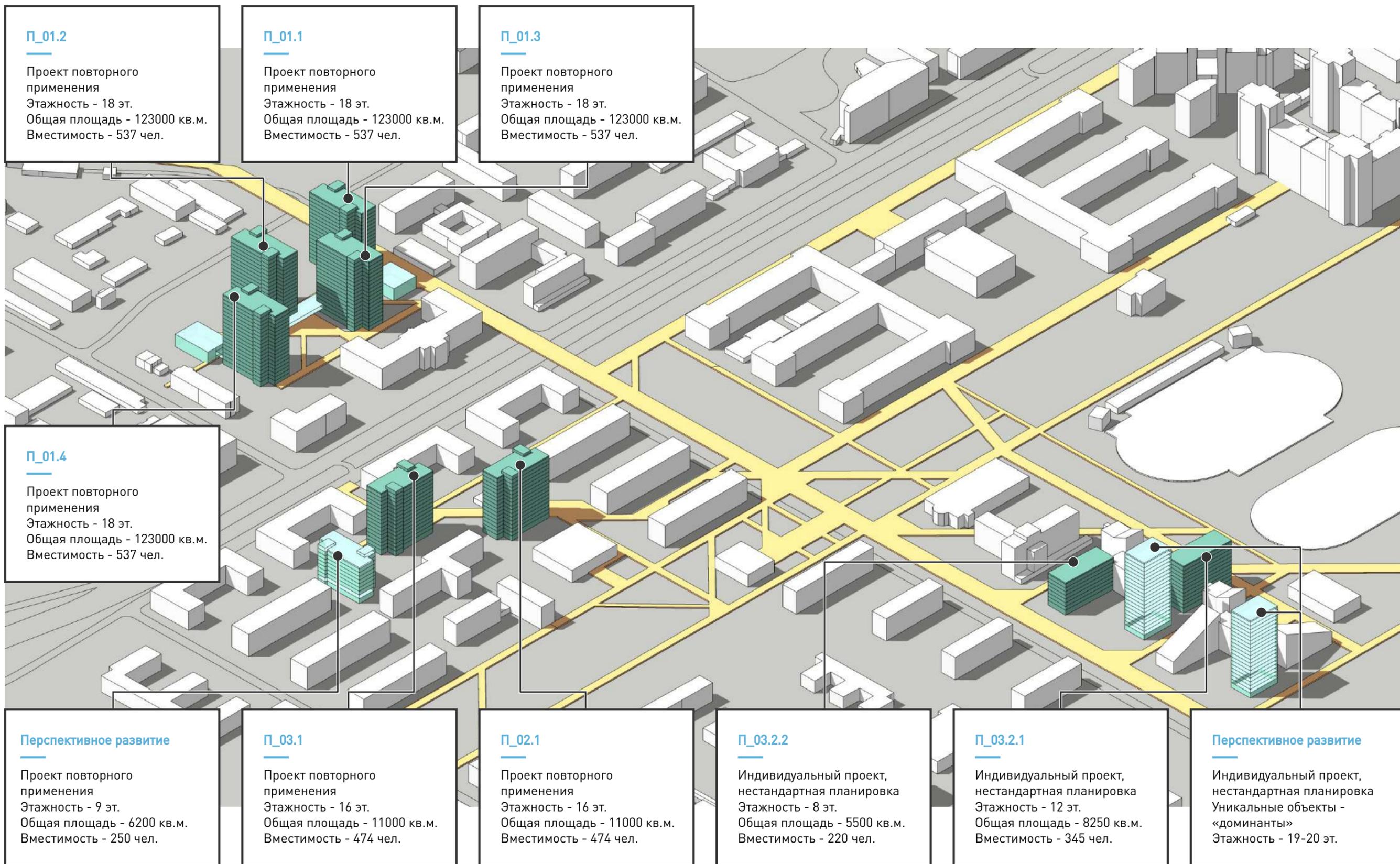
Недостаток (302 студента) можно восполнить с помощью дополнительных возможных корпусов и высотных корпусов по индивидуальным проектам, планируемых на перспективное развитие.

Потребности в инженерной инфраструктуре

Теплоснабжение	5,73 Гкал/ч.
Водоснабжение	634,5 куб.м./сут
Водоотведение	634,5 куб.м./сут
Электроснабжение	2,32 МВт







ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Из четырех проанализированных земельных участков один участок (П_02) имеет возможность застройки общежитиями без дополнительных вмешательств в градостроительную документацию.

Один земельный участок (П_01) имеет возможность застройки общежитиями без изменения территориальной зоны ПЗЗ, но при условии работы с существующими гаражными объектами (внесение изменений в проект планировки / межевания) и соседним земельным участком учебно-производственного центра ИРНИТУ (38:36:000033:18, уменьшение санитарно-защитной зоны).

Один земельный участок (П_03) имеет сложную форму большой площади, и вид разрешенного использования, не подходящий для строительства общежитий. Для обеспечения возможности строительства общежитий требуется выделение земельных участков для проектируемых объектов и изменение параметров разрешенного строительства. Для этого необходимо :

1. Внесение изменений в проект межевания и проект планировки территории после утверждения концепции расстановки общежитий.
2. Межевание территории в соответствии с измененным проектом межевания.
3. Внесение изменений в правила землепользования и застройки города Иркутска по всем новообразованным земельным участкам в части изменения вида разрешенного использования на ОДЗ-205 «Зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования» с соответствующими предельными параметрами разрешенного строительства.

Некоторые участки для возможного строительства содержат в себе или граничат с существующей застройкой (жилая и коммерческая), работа по обеспечению возможности строительства общежитий на них требует больше времени и ресурсов, предлагается выделить их для перспективного освоения следующими этапами реализации концепции. С учетом освоения этих «перспективных» участков потребность в размещении 4500 студентов покрывается полностью.

КОМАНДА ПРОЕКТА

Архитекторы:

Главный архитектор проекта Соколов Станислав Олегович

Эксперты:

Григорьева Елена Ивановна
Муллаяров Сергей Викторович

При участии:

Инженер проекта Ковшаров Павел Владимирович
Графический дизайнер Боровикова Наталья Михайловна