

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект планировки территории квартала застройки на пересечении улиц Владимирская и Ленина в городе Вязники разработан на основании:

- Заявки заказчика: Лепилова Олега Леонидовича;
- Постановления администрации Вязниковского района № 493 от 23.06.2016 г.
- Задания на проектирование от 27.07.2016г.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 11.07.2011 г.);

Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 11.07.2011 г.);





Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 (ред. от 09.09.2010 г., Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820.

Областные нормативы градостроительного проектирования, постановление Губернатора Владимирской области от 6 мая 2006 г. № 341.

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Вязники"

					19.16	ПЗ		
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект планировки территории квартала застройки на пересечении улиц Владимирская и Ленина по адресу: Владимирская область, г.Вязники	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Плеханова		08.16		П	1	9
Н. Контр.		Костакова				ООО «СтройДизайнПроект»		
Проверил		Петручник						
Исполн.		Волков						

В результате строительства построена средняя центральная его часть. Ввиду конструктивных особенностей и материала стен пристроить с двух сторон к уже построенной центральной секции дополнительные 5-ти этажные секции не представляется возможным. В результате этого, заказчик-застройщик (Лепилов О.Л) обратился с просьбой облагородить прилегающую территорию сквером «Липки», в котором будут посажены липы с размещением в нем зоны отдыха жителей, а также разместить детские площадки и выполнить одноэтажную пристройку в современном стиле, которая будет являться входом в цокольный этаж жилого дома №10 по ул. Ленина, где располагаются помещения общественного назначения.

Для функционирования вышеуказанных пятиэтажных жилых домов, установлены и введены в эксплуатацию трансформаторная подстанция и пункт редуцирования газа, подведены разводящие инженерные сети, выполнено благоустройство территорий и с проездами, озеленением и парковками для автотранспорта.

С учетом сформировавшейся застройки и рекомендаций градостроительного Совета Вязниковского района от 22.07.2016г о замене пятиэтажной застройки по ул. Владимирская на трехэтажную, учитывая архитектурные правила, необходимо изменить расположение и конфигурацию ранее запроектированных жилых многоквартирных домов.

В ранее разработанном ППТ предполагалось размещение детского сада в одной из секций многоквартирного жилого дома, но в результате проведенного анализа, в связи с измененной пониженной этажностью домов, учитывая расположение близлежащих детских садов по ул. Новая и по ул. Чехова в шаговой доступности (менее 500м), а также данные управления образования о наличии достаточного количества свободных мест в детских учреждениях, нет необходимости в строительстве детского сада в данном квартале. В Правилах землепользования и застройки МО «Город Вязники» также не предусмотрена зона, для размещения отдельно стоящего садика.

						19.16	-ПЗУ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				3

В результате приведенных выше обоснований не представляется возможным ведение строительства данного квартала по ранее утвержденному проекту планировки территории, поэтому принято решение о разработке нового проекта с учетом ранее запроектированных границ и красных линий квартала.

Описание принятых архитектурных решений

Проектом планировки территории предусмотрено строительство трехэтажных жилых домов различной конфигурации в красных линиях проектируемого квартала. В графической части выделена граница проектирования, в размерах которой даны основные показатели (существующие здания и прилежащие к ним территории, которые не планируется к изменению в ближайшие 20 лет нанесены на план, но в расчет не принимаются).

Конфигурация проектируемых домов подобрана таким образом, что позволяет создать завершенный архитектурный ансамбль, разместить удобную транспортную связь между домами и провести благоустройство территории.

Проектом предусмотрены подъездные пути с асфальтовым покрытием, к каждому жилому дому, ширина проезда должна быть не менее 6,0м, для свободного проезда пожарных машин.

Предусмотрены также пешеходные дорожки, тротуары, как с асфальтовым покрытием, так и выложенные брусчаткой.

Вокруг домов предусмотрены асфальтовые отмостки, возле домов предусмотрены парковки для личного автотранспорта.

Мусорные контейнеры устанавливаются в специально отведенных местах, вблизи проезжей части, для удобства их обслуживания.

Контейнерные площадки для мусора запроектированы в асфальтовом покрытии, и имеют ограждение с трех сторон.

					19.16	-ПЗУ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			4

Во дворах домов предусмотрены зоны игровых площадок для детей младшего и школьного возраста, для людей старшего возраста, зоны для занятия спортом, для хозяйственных нужд, площадки для выгула собак.

Предусмотрено максимальное озеленение квартала, что создаёт благоприятную зону для спального района. Кустарники и деревья размещены на нормативном расстоянии от проектируемых зданий и инженерных сооружений.

Установленные ранее трансформаторная подстанция и пункт редуцирования газа, позволят обеспечить электроэнергией и газом всех потребителей проектируемого квартала.

План красных линий.

План красных линий проекта планировки жилого квартала разработан в масштабе 1:500 и охватывает территорию 7,67 га.

Баланс территории сведен в таблицу 1:

Таблица 1

№ п/п	Наименование территории	га	в % к итогу
1	Территория квартала	7,67	
2	Территория проектирования	4,69	100
3	Площадь нового жилого фонда	0,478	10,19
4	Площадь существующей застройки, не подлежащей сносу	0,924	19,70
5	Площадь дорог, проездов и стоянок	1,096	23,37
6	Площадь озеленения	2,192	46,74

Водоотведение

Проектом предусмотрена самотечная система хозяйственно-бытовой канализации с отведением ее в существующую канализационную насосную станцию, расположенную по адресу г. Вязники, ул. Ленина, 16.

Материал и диаметр трубопроводов будут рассчитаны в индивидуальном проекте по наружным сетям водоотведения.

Дождевая канализация

В настоящее время закрытая дождевая сеть канализации в городе есть, но охватывает незначительную часть города.

С остальной территории города отведение дождевого и талого стока осуществляется по кюветам и по рельефу местности за счет уклонов поверхности земли со сбросом в пониженные места.

Теплоснабжение

В проектируемом квартале сети теплоснабжения отсутствуют, так как в каждой квартире многоквартирных домов будут установлены индивидуальные газовые отопительные котлы.

Газоснабжение

Газоснабжение проектируемого квартала будет осуществляться от ранее установленного ПРГ, с расходом газа 560 м³/ч, достаточного для обеспечения газом всех проектируемых жилых домов.

Газ используется на нужды населения (отопление, приготовление горячей воды, пищеприготовление).

Диаметр газопроводов и материал будут рассчитаны при разработке индивидуального проекта на газоснабжение.

Электроснабжение.

					19.16	-ПЗУ	Лист 7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			

*отдельным проектом на основании соответствующей заявки и
Постановления администрации Вязниковского района.*

*Разрешение на выделение дополнительного земельного участка под
нежилую пристройку к жилому дому №10 по ул. Ленина, может быть
выдано после предоставления Заказчиком отдельного проекта по
обоснованию примерных размеров земельного участка после
утвержденного проекта планировки квартала.*

*Детальное размещение детских площадок и сквера «Липки» при
необходимости выполняется по дополнительной заявке отдельным
проектом только после утверждения данного проекта планировки
территории.*

					19.16	-ПЗУ	Лист 9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			