АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВЯЗНИКОВСКИЙ РАЙОН ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении проекта планировки территории по объекту «Квартал застройки на пересечении улиц Владимирская и Ленина в городе Вязники»

Руководствуясь статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Вязниковский район Владимирской области, п о с т а н о в л я ю:

- 1. Утвердить проект планировки территории по объекту «Квартал застройки на пересечении улиц Владимирская и Ленина в городе Вязники» согласно приложению.
- 2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района по вопросам жизнеобеспечения и строительства.
 - 3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава местной администрации

И.В. Зинин

Приложент к постановлению адми от	нистрации района
Проект планировки территории по объек «Квартал застройки на пересечении улиц Владимиро городе Вязники»	•

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 $P\Phi$ от 25. 09.2007 г. $N\Phi$ 74 (ред. от 09.09.2010 г., Зарегистрировано в Минюсте $P\Phi$ 25.01.2008 г. $N\Phi$ 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				
ГИП	•	Плеханова	Jang.	08,16	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Н. Ка	онтр.	Костакова	Koentey		квартала застройки на пересечении	П	1	9
					улиц Владимирская и Ленина		000	
Пров	верил	Петрученик	Beeers-		по адресу: Владимирская область,	«СтройДизайнПроект		роект»
Испо	олн.	Волков	Jet		г.Вязники			

СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации"

Графические материалы проекта выполнены на топографической съемке М 1:500 предоставленной Заказчиком.

Обоснование разработки нового проекта планировки квартала.

Данный проект планировки территории разработан на основании проекта планировки квартала, утвержденного Решением Совета №95 от 22.05.2012г.

Ранее разработанный uутвержденный проект планировки территории (ППТ) квартала предполагал строительство жилых многоквартирных жилых домов единым застройщиком-инвестором, который мог бы выкупить расположенные на данной территории деревянные многоквартирные и одноквартирные жилые дома, организовать переселение жителей из этих квартир в дома улучшенной планировки; снести старые дома, расчистить всю территорию, произвести вертикальную планировку местности (включая засыпку части склона оврага) и построить многоквартирные (5-ти и 3-х этажные) жилые дома и подвести к ним инженерные сети, обустроить дороги, тротуары, выполнить благоустройство территории и озеленение.

В результате того, что данное строительство является очень дорогостоящим, единый застройщик не был найден. Учитывая выгодное расположение проектируемого квартала относительно близости центральных городских дорог, размещения объектов социального и культурно-бытового назначения ,администрацией Вязниковского района было принято решение выдать разрешение на строительство на отдельные ранее сформированные участки, свободные от застройки.

В результате построены и введены в эксплуатацию два жилых пятиэтажных дома на участках по адресу ул. Ленина д. 10 и ул. Ленина д. 12.

Ранее проектом планировки предполагалось строительство углового пятиэтажного жилого дома (ул. Ленина,д.10), состоящей из трех частей.

						Лист
					19.16 -ПЗУ	2
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

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
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Лист

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.

						Лист
					19.16 -ПЗУ	1
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

<i>№</i> n/n	Наименование территории	га	в % к итогу
1	Территория квартала	7,67	
2	Территория проектирования	5,470	100
3	Площадь нового жилого фонда	0,478	10,19
4	Площадь существующей застройки, не подлежащей сносу	0,232	4,24
5	Площадь дорог, проездов и стоянок	1,315	24,04
6	Площадь озеленения	1,989	36,37
7	Площадь детских и спортивных площадок	0,486	8,88
8	Площадь тротуаров и площадок	0,826	15,10

						Лист
					19.16 -ПЗУ	5
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

Благоустройство территории представлено парковками и площадками, количество которых сведено в таблицу 2:

Таблица 2

<i>№</i> n/n	Наименование территории	Ед.изм	Кол-во
1	Парковочные места для автотранспорта	ит	71
2	Детские площадки	шт	13
3	Спортивные площадки	шт	4
4	Хозяйственные площадки	шт	2
5	Площадка для выгула собак	шт	1

Эскиз застройки

Эскиз застройки разработан в пределах красных линий на территории 7,67га. На этой территории размещается квартал, состоящий из 4-х существующих жилых домов 5-ти и 4-х этажной застройки и школы на 735 мест, а также пяти проектируемых жилых домов, показатели которых приведены в таблице 3:

Таблица 3

Количество	Этаж-	Количество квартир в доме всего		Полезная	Площадь
домов	ность			площадь	застройки
5	3	27	135	4065	4780

Примечание: Количество квартир и их площадь даны ориентировочно, т.к. будут определены заданием на проектирование при разработке индивидуальных проектов жилых домов.

Площадь застройки нового жилищного строительства составит $4780\,\mathrm{m}^2$.

Проектом намечается снос существующего двух этажного жилого фонда площадью $10281,64 \text{ m}^2$.

Инженерные сети

Водоснабжение

Проектом предусмотрено водоснабжение проектируемого квартала от городских инженерных сетей, проложенных вдоль улицы Владимирская.

Материал труб преимущественно полиэтилен и сталь, диаметры трубопроводов будут определены непосредственно в проекте на наружные сети к проектируемым домам.

						Лист
					19.16 -ПЗУ	6
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		O

Водоотведение

Проектом предусмотрена самотечная система хозяйственнобытовой 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.

L							
Ī							Лист
						19.16 -ПЗУ	7
	Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		/

Электроснабжение проектируемого квартала будет осуществляться от ранее установленной трансформаторной подстанции городского типа, мощностью 400кВА.

Марка кабеля (или СИП) и способ прокладки будут рассчитаны при разработке индивидуального проекта на электроснабжение.

Все инженерные сети проложены на нормативном расстоянии от зданий, сооружений, и друг от друга.

Основные показатели по инженерным сетям сведены в таблицу 3. Таблица 3

<u>№No</u> n/n	Наименование		Кол-во	Примечание
1	Водопотребление	$M^{3/cym}$	216	Среднесуточ ный расход
2	Водоотведение	M ^{3/cym}	216	Среднесуточ ный расход
3	Газоснабжение	м3/ч	560	Расчетный часовой расход
4	Электроснабжение	кВт	400	Расчетная мощность
5	Протяженность газопровода низкого давления	М	658,0	
6	Протяженность сетей холодного водоснабжения	М	492,0	
7	Протяженность сетей канализации	М	786,0	
8	Протяженность сетей ВЛ- 0.4 кВ	М	1370,0	

Проект межевания территории не входит в состав данного проекта планировки территории (Постановление администрации Вязниковского района № 493 от 23.06.2016 г.)

На листе 3 графической части данного проекта нанесены существующие земельные участки, размещенные на территории квартала (данные взяты из Публичной кадастровой карты РосреестраРФ). Проект межевания квартала может быть выполнен

						Лист
					19.16 -ПЗУ	o
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		0

отдельным проектом на основании соответствующей заявки и Постановления администрации Вязниковкого 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.

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата