



**Общество с ограниченной ответственностью
"Градпроект"**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ – РАЗРАБОТКА
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛИЦ
ВЛАДИМИРСКАЯ И ЛЕНИНА ГОРОДА ВЯЗНИКИ**

**ШИФР: КОНТРАКТ №210
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПМТ)
ТОМ 1 – ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЮЩАЯ) ЧАСТЬ**

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ ВЯЗНИКОВСКОГО РАЙОНА

Генеральный директор ООО "Градпроект"

Н.А. Богатырёва

Владимир 2022г.

Состав проекта

| № п/п | Номер тома, книги | Наименование тома, книги |
|--------------|--------------------------|--|
| 1 | Том 1 | Основная (утверждаемая) часть проекта планировки |
| 2 | Том 2 | Материалы по обоснованию проекта планировки |

Содержание тома 1

| № п/п | Наименование разделов и чертежей проекта | Масштаб | Количество листов в одном экземпляре |
|-------|---|---------|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Состав проекта | | 1 |
| | Содержание Тома 1 | | 2 |
| | Состав авторского коллектива | | 4 |
| | <u>Пояснительная записка</u> | | |
| 1 | Исходно-разрешительная документация | | 5 |
| | 1.1. Реквизиты документов, на основании и с учетом которых разработан проект планировки территории | | 5 |
| | 1.2. Сведения о целях и задачах документации по планировке территории | | 5 |
| | 1.3. Основная нормативная, правовая и методическая база | | 6 |
| 2 | Краткая характеристика территории в границах проекта планировки | | 7 |
| 3 | Зоны с особыми условиями использования территорий | | 7 |
| 4 | Красные линии и линии регулирования застройки | | 9 |
| 5 | Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | | 10 |
| 6 | Плотность и параметры застройки территории | | 11 |
| 7 | Характеристика развития системы транспортного обслуживания | | 11 |
| 8 | Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная | | 12 |

| | | | |
|---|---|----------|----|
| | подготовка и инженерное обеспечение территории | | |
| 9 | Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории | | 15 |
| | <u>Графические материалы</u> | | |
| 1 | Чертеж планировки территории (основной чертеж) | М 1:1000 | 1 |
| 2 | Чертеж красных линий | М 1:1000 | 1 |

Состав авторского коллектива

| №п/п | Исполнитель | ФИО | Подпись, дата |
|-------------|---|-----------------|----------------------|
| 1 | Генеральный директор ООО "ГРАДПРОЕКТ" | Н.А. Богатырева | |
| 2 | Начальник отдела планировки и застройки | О.С. Гиевая | |
| 3 | Архитектор | П.А. Большакова | |

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Реквизиты документов, на основании и с учетом которых разработан проект планировки территории

Проект планировки территории разрабатывается на территорию квартала, расположенного по адресу: Владимирская область, город Вязники, пересечение улиц Владимирская и Ленина, разработан на основании:

- технического задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала застройки на пересечении улиц Владимирская и Ленина города Вязники;
- кадастрового плана территории квартала 33:21:010116;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Постановлением Правительства РФ от 28.07.2020 № 1126 «О лицензировании геодезической и картографической деятельности»;
- Закона Владимирской области от 13.07.2004 № 65-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Владимирской области»;
- Областных нормативов градостроительного проектирования;
- СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генерального плана муниципального образования город Вязники, утвержденный решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Вязники» от 27.12.2016 № 32;
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;
- Правил землепользования и застройки поселения город Вязники, утвержденные решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Вязники» от 19.01.2010 № 198 (с изменениями от 24.05.2022);
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Вязники, утвержденными решением Совета

народных депутатов муниципального образования город Вязники от 23.11.2021 № 20;

- Постановления администрации Вязниковского района от 21.12.2016 № 1106 (в редакции от 01.07.2019 № 722).

- иных нормативных правовых актов.

Для разработки настоящей документации по планировке территории за основу взят проект планировки территории квартала застройки на пересечении улиц Владимирская и Ленина, утвержденного постановлением администрации района от 21.12.2016 № 1106 (в редакции от 01.07.2019 № 722).

1.2. Сведения о целях и задачах документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства.

Задачами разработки проекта планировки территории установлены:

- Обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства.

- Обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой.

2. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Территория в границах проекта планировки находится в западной части населенного пункта.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 76527,0 м² (по данным, уточнённым при подготовке проекта планировки территории).

По состоянию на момент начала подготовки проекта планировки, на территории расположены объекты капитального строительства, подлежащие сносу. Не подлежат сносу объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами: 33:21:010116:69, 33:21:010116:57, 33:21:010116:68, 33:21:010116:67 (три пятиэтажных многоквартирных жилых дома и здание средней общеобразовательной школы №9).

В соответствии с материалами генерального плана муниципального образования «Город Вязники» и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Вязники», возможное использование разрабатываемого участка в границах проекта межевания – малоэтажное и среднеэтажное жилищное строительство (территориальные зоны Ж2 и Ж3), а также в зоне детских дошкольных и общеобразовательных учреждений (зона О-3).

По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности; зоны планировочных ограничений) на территории в границах проекта планировки включают в себя:

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства:
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи – 6 кВ
- Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения (Газопровод высокого давления г Вязники ул. Владимирская, точка подключения ул. Ленина до ул. Комсомольская, протяжённостью трассы 654,8 п.м.).

Границы указанных выше зон ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности обозначены на чертеже планировки территории соответствующими условными знаками.

Размеры указанных выше зон ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности и режимы этих зон определяются действующим Законодательством Российской Федерации и нормами и правилами, включая ведомственные нормативы.

Настоящим проектом в границах проекта планировки территории установлен режим охранных зон объектов инженерной инфраструктуры. Размеры охранных зон объектов инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки указаны в разделе "Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории" настоящих Положений.

Иных зон с особыми условиями использования территорий в границах проекта планировки не установлено.

4. Красные линии и линии регулирования застройки

В границах территории, для которой подготовлен настоящий проект межевания, красные линии устанавливаются вдоль дорог и проездов.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства.

Иных красных линий в границах проекта планировки территории настоящим проектом не устанавливалось.

Красные линии на территориях, смежных с территорией в границах проекта планировки, следует установить при подготовке проектов планировки (их основной (утверждаемой) части) для соответствующих частей территории.

Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

- отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки;

- высота жилых домов до верха плоской кровли не более 20,0 м до конька скатной кровли не более 24,0 м;

- если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам;

Расстояния между жилыми зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2016.

При размещении зданий, строений, сооружений на земельных участках следует учитывать ограничения зон с особыми условиями использования территорий (раздел "Зоны с особыми условиями использования территорий" настоящих Положений).

5. Планируемые к размещению объекты капитального строительства.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

В границах проекта планировки планируются к размещению многоквартирные жилые дома малой и средней этажности. Также

осуществляется строительство здания школы на 500 мест на земельных участках с кадастровыми номерами 33:21:010116:67 и 33:21:010116:767.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории разработаны с учётом современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, установленных от объектов, находящихся на смежных территориях; состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры; состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры; иных параметров состояния территории), проблем и возможных направлений её перспективного развития, действующих норм и правил, положений генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Вязники».

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории проекта планировки, за исключением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для разрабатываемой территории, настоящим проектом планировки не планируется.

6. Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с проектом планировки территории находится в жилой зоне (территориальные зоны Ж2 и Ж3), а также в зоне детских дошкольных и общеобразовательных учреждений (зона О-3). Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц, переулков - не менее 5,0 м (см. раздел "Красные линии и линии регулирования застройки настоящих Положений)).

Иные показатели застройки настоящим проектом планировки территории не ограничивались.

7. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Доступ транспорта на территорию в границах проекта планировки предполагается по дорогам общего пользования местного значения:

- с северо-восточной и северной части – въезд с ул. Владимирская;
- с южной части – въезды с ул. Ленина.

Необходимое развитие улично-дорожной сети: строительство новых улиц, проездов, подъездов к жилым домам, размещение парковочных мест.

При проектировании предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с существующей планировочной структурой поселения и прилегающей к нему территории, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами, с другими поселениями системы расселения, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети. Ширина жилых улиц в красных линиях – 15 м. Линия застройки отстоит от красной линии на 5 метров вглубь участков.

Система организации проектируемой улично-дорожной сети состоит из главной жилой улицы в пределах габаритов красной линии 15 метров; проезжей части - 6 метров (ширина полосы движения 3,0 метра), движение двухстороннее с организацией тротуаров с обеих сторон проезжей части для движения пешеходов (ширина тротуара 1,5 метра).

Габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3 х 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0 х 3,6 м. общее количество парковочных мест, согласно проекту планировки, составляет 141 м/м.

Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки.

8. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории

Согласно заданию на разработку документации по планировке территории в настоящем проекте разработаны мероприятия по инженерной подготовке и инженерному обеспечению рассматриваемой территории.

Система электроснабжения. 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.

Система газоснабжения. 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.

Система водоснабжения. 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.

Системы водоотведения. 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.

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

9. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Меры по обеспечению пожарной безопасности территории

Особых или превентивных мероприятий по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного характера в границах проекта планировки территории не требуется.

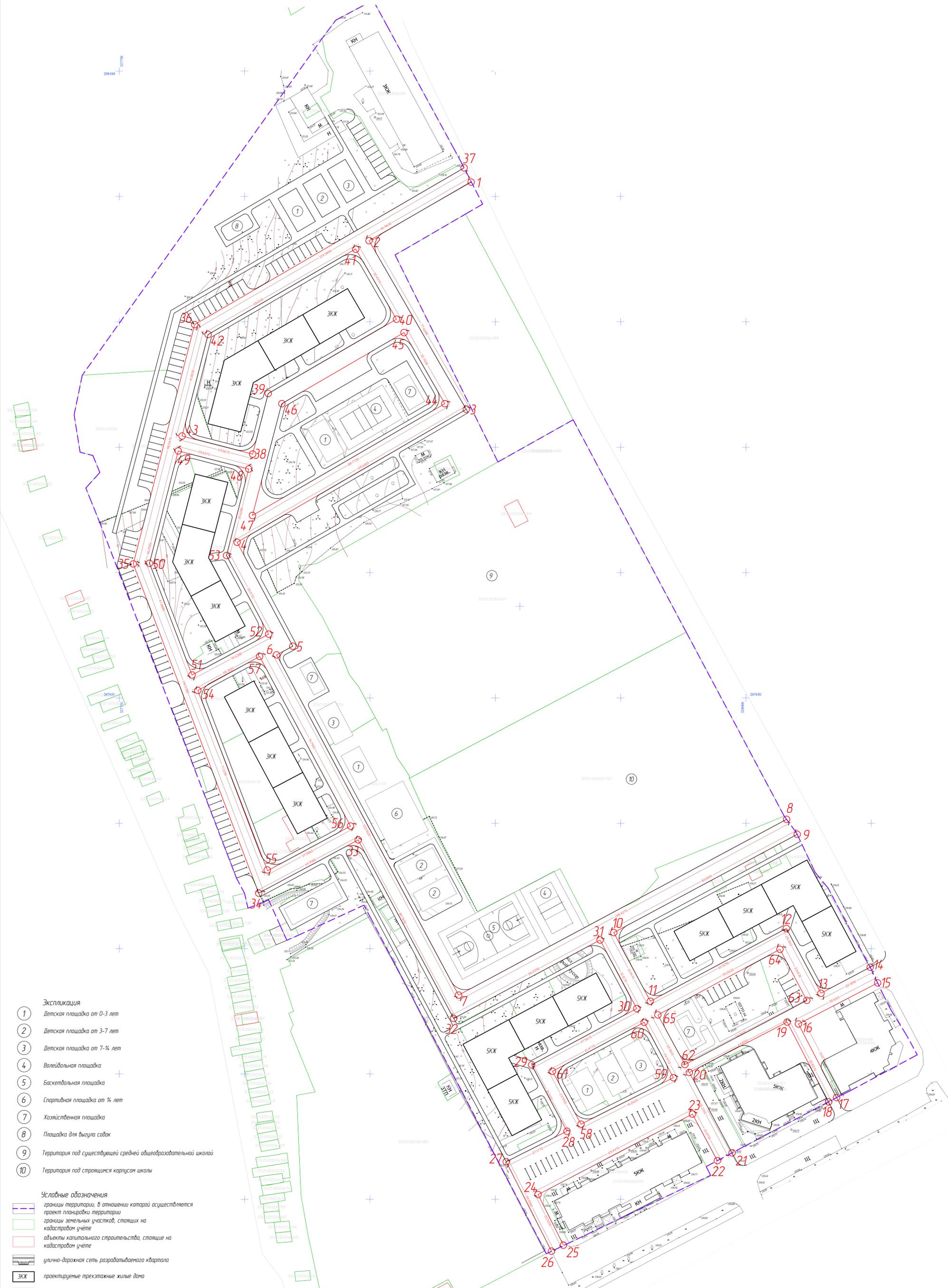
Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории города должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций,

обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Пожарная безопасность в границах проекта планировки территории в настоящее время обслуживается пожарной частью г. Вязники.

При подготовке схем планировочной организации земельных участков в границах проекта планировки территории, при определении мест размещения на этих земельных участках зданий, сооружений и строений, необходимо обеспечить нормативные подъезды к зданиям, сооружениям и строениям с одной, двух продольных или со всех сторон, в зависимости от назначения и параметров объекта строительства, шириной не менее 6м. Тупиковые внутриквартальные проезды должны проектироваться длиной не более 150м с разворотными площадками в конце проезда размером не менее 15м x15м. Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, зданиями, сооружениями и строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 11 приложения к федеральному закону от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Чертеж красных линий М 1:1000



- Экспликация:**
- 1 Детская площадка от 0-3 лет
 - 2 Детская площадка от 3-7 лет
 - 3 Детская площадка от 7-14 лет
 - 4 Волейбольная площадка
 - 5 Баскетбольная площадка
 - 6 Спортивная площадка от 14 лет
 - 7 Хозяйственная площадка
 - 8 Площадка для выгула собак
 - 9 Территория под существующей средней общеобразовательной школой
 - 10 Территория под строящимся корпусом школы

- Условные обозначения:**
- границы территории, в отношении которой осуществляется проект планировки территории
 - границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
 - объекты капитального строительства, стоящие на кадастровом учете
 - улично-дорожная сеть разрабатываемого квартала
 - ЗЖ проектируемые трехэтажные жилые дома
 - СЖ проектируемые пятиэтажные жилые дома
 - устанавливаемые красные линии
 - лабораторные точки устанавливаемых красных линий

| | | | | | |
|---|------------|------|--------|------|------------------|
| Контракт №210 | | | | | |
| г. Великий Новгород, Владимирская область | | | | | |
| Имя | Фамилия | Лист | № док. | Лист | Листов |
| Разработчик | Большакова | П | 2 | 2 | 2 |
| Чертеж красных линий М 1:1000 | | | | | ООО "Градпроект" |