

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **1. Введение**

Актуальность проекта:

- необходимость обеспечения согласованного развития муниципального образования в соответствии с основными направлениями устойчивого градостроительного развития;

- необходимость разработки обновлённой градостроительной документации муниципального образования, соответствующей требованиям современного законодательства;

- развитие муниципального образования в новых социально-экономических условиях, обусловленных изменениями в административно-территориальном устройстве, демографической и экологической ситуациями, интенсификацией развития инженернотранспортной инфраструктуры и т.д.

### **2. Основание для проектирования**

1. Генеральный план муниципального образования (городской округ) город Владимир, утвержденный решением Совета народных депутатов города Владимира от 29.01.2014 № 2.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования (городской округ) город Владимир, утвержденные решением Совета народных депутатов города Владимира от 25.12.2014 № 266.

3. Постановление администрации города Владимира от 24.02.2015 № 588. «О подготовке проекта планировки территории, ограниченной ул. Никитской, Костериным переулком, Октябрьским проспектом, ул. Верхне-Лыбедской в г. Владимире.

4. Задание на проектирование, согласованное с Управлением архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира.

5. Информация, полученная от Управления архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира:

- Схема землеотводов в границах района проектирования.
- Схема градостроительного зонирования.
- Схема городского и внешнего транспорта.
- План красных линий.
- Информация о планировочных ограничениях проектируемой

территории.

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм, правил и технических регламентов.

### **3. Нормативно-методическая база**

Основные принципы градостроительных решений определены в соответствии с требованиями действующего законодательства в области градостроительства.

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Городские нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка муниципального образования городской округ город Владимир», утвержденные решением Совета народных депутатов г. Владимира от 27.08.2008 № 163.

- Областные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные постановлением Губернатора Владимирской области от 13.01.2014 № 17.

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями от 10 июля 2012 г.)

- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также других действующих проектно-регулятивных документов. Новая редакция (с изменениями от 10 апреля 2008 г., 6 октября 2009 г., 9 сентября 2010 г.)

- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

**Цель работы:** разработка проекта планировки территории с целью комплексного развития жилой застройки, организацией транспортно-пешеходных связей, размещением объектов обслуживания населения с учетом существующей застройки.

**Задачи проекта:**

- уточнение действующих градостроительных регламентов и предельных параметров разрешенного строительства;
- установление красных линий с выделением территорий общего пользования;
- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания;
- определение мест допустимого размещения зданий и сооружений.
- определение нормативного количества и мест размещения временных гостевых парковок на проектируемой территории.

#### **4. КОНЦЕПЦИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

##### **Архитектурно-планировочное решение**

Планировка территории выполнена с учетом сложившейся застройки квартала, ее близости к историческому ядру города и исходя из необходимости полной оснащённости квартала всеми видами благоустройства и наличия сети обслуживания культурно-бытовыми и коммунальными учреждениями как на территории квартала, так и вне ее.

Настоящим проектом планировки предполагается развитие жилой застройки с приведением параметров жилых зон к нормативным показателям.

Архитектурно-пространственная композиция квартала строится на принципе периметральности застройки селитебных территорий, характерном для исторической части города. Этот прием позволяет наиболее рационально использовать ресурс территории, обеспечивая при этом высокий уровень благоустройства, комфорта и безопасности жилой среды.

В целях упорядочения застройки квартала и приведения ее параметров в соответствие градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормативам проектом предлагается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки на вновь сформированных земельных участках в границах территориальной зоны Ж-2.

С учетом обоснования (см. раздел «Ландшафтно-визуальный анализ») проектируемая застройка представлена 4-х этажными зданиями (4-й этаж — мезонины, мансарды) с высотой от средней планировочной отметки земли до конька не более 10м на участке по ул. Никитской. Застройка по Костерину переулку 2-3-х этажная.

Планировочное решение принято с учетом исторически сложившихся линий застройки улиц, а также с условием сохранения «коридоров видимости» объектов культурного наследия и обеспечения целостного

восприятия северной панорамы достопримечательного места с основных видовых точек.

В архитектурном решении фасадов используется дробный ритм и богатая пластика деталей, характерных для застройки исторической городской среды.

Планировочное решение представляет собой группу жилых домов, объединяемых дворовым пространством, с размещенными в нем детскими площадками и местами отдыха взрослого населения. В первых этажах зданий, выходящих на ул. Никитская, размещены объекты обслуживания: кафе, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, приемный пункт прачечной, пункт охраны порядка.

В целях эффективного использования участков и минимизации движения автотранспорта по дворовой территории места постоянного хранения личного автотранспорта за исключением мест для маломобильных групп населения и гостевых автомашин, размещены в подземном паркинге. Жилые дома размещены с учетом требований действующих санитарных и противопожарных нормативов. Территория имеет высокий уровень благоустройства, обеспечивающий создание комфортной среды проживания.

Застройка представлена секционными и блокированными домами, разрабатываемыми по индивидуальным проектам.

На территории оврага производится санитарная рубка стихийных насаждений, организация дорожно-тропиночной сети с размещением площадок отдыха взрослых и игр детей, газонов. Устраивается система организованного сбора и отвода поверхностных вод, устанавливаются светильники. Производится посадка декоративных и ценных пород деревьев и кустарников.

## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь м2				Строительный объем м3	
			Зданий	Квартир		Застройки		Общ.(квартир)		Зданий	Всего
				Здан- ия	Все-го	Здан- ия	Все-го	Здан- ия	Все-го		
1	Проектируемый жилой дом	до 4	1	24	24	617	617	1465	1465	7400	7400
2	Проектируемый жилой дом	до 4	1	36	36	955	955	2410	2410	11460	11460
3	Проектируемый жилой дом	до 4	1	22	22	885	885	1600	1600	9205	9205
3/1	со встроенно-пристроенными объектами общ.обслуживания	1	1					550	550		
4	Проектируемый жилой дом	до 4	1	21	21	710	710	1715	1715	7680	7680
4/1	со встроенно-пристроенными торговыми помещениями	1	1					35	35		
4/2	со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания	1	1					280	280		
5	Подземный паркинг на 90м/м	1	1			2990	2990			14800	14800
6	Проектируемый жилой дом (перспективная застройка)	до 4-х вкл. тех.этаж	1	24	24	468	468	1500	1500	4480	4480
7	Проектируемый жилой дом (перспективная застройка)	до 3	1	4	4	234	234	450	450	1290	1290
Сооружения инженерного назначения											
А	Трансформаторная подстанция(ТП)	1	1			56	56			335	335

### **Топографическая изученность и разбивочный план красных линий**

Проект планировки жилого района разработан на топографической съемке, которая разработана в масштабе М 1:500 в системе координат МСК-33.

План красных линий разработан в соответствии с Инструкцией РДС 30-201-98 «О порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Расчет геодезических координат красных линий выполняется с точностью вычислений 00.01 м по плану красных линий в масштабе 1:2000.

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий приводятся на чертеже плана красных линий квартала.

Ширина улиц и проездов в красных линиях определена путём расчёта в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава и количества элементов, размещаемых в пределах поперечного профиля.

Ширина улиц и проездов в пределах проектируемых красных линий принята:

- улица в жилой застройке - 30 м (ул.Никитская);
- магистральная дорога общегородского значения - 75 м;
- внутриквартальный проезд — 7,5 м (Костерин пер.).

### **Функциональное зонирование территории и определение территориального ресурса . Баланс территории**

Целью зонирования территории является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, в том числе ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущего поколения.

В соответствии с утвержденным генеральным планом города и анализом существующего использования территории, проектом планировки

предлагается зона для размещения жилой застройки средней плотности, необходимых объектов обслуживания и инженерных сооружений.

Данная территория позволяет уплотнить застройку в следствии:

- резерва территории свободной от застройки;
- низкой плотности существующего населения;
- отсутствия санитарно-защитных зон на выделенном участке;
- наличия существующего озеленения на территории;
- возможности использовать существующие школы в радиусе

пешеходной доступности без строительства новой, а также в связи с наличием свободных мест в ДОУ.

Количество существующего и сохраняемого жилищного фонда в границах проекта планировки составляет ориентировочно 12,360 тыс. м<sup>2</sup> общей площади.

На проектируемой территории предлагается развитие жилой зоны до 4 этажей. Ориентировочная площадь жилого фонда – 8,95 тыс. м<sup>2</sup>. Проектная численность населения на территории квартала составит около 1,02 тыс. чел. Расчет мощности объектов культурно-бытового обслуживания выполнен согласно СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.-89\*) и градостроительным нормативам градостроительного проектирования.

### **Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)**

В зоне предусматривается сохранение многоквартирных жилых домов до 6 этажей со встроенными помещениями общественного назначения и предприятиями обслуживания, а также сооружения для постоянного и временного хранения автотранспортных средств.

Расчетная численность населения по проекту составляет 435 чел. при общей площади территории 1,18 га. Плотность населения на территории зоны - 368 чел/га.



### **Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2)**

В зоне предусматривается сохранение многоквартирных жилых домов по ул. Никитская. Новая многоквартирная жилая застройка размещается на участке коммунально-складского назначения, а также жилой застройки с приквартирными участками по ул. Никитская и Костерину переулку.

Проектом определяется нормативное количество и месторазмещение временных гостевых парковок, элементов благоустройства на земельных участках, находящихся в собственности жителей многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

Площадь территории зоны Ж-2 составит 2,4 га, количество жителей — 585 человек. Плотность населения зоны — 243,8 чел/га.

### **Зона размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования**

На территории зоны размещается детский сад № 14 на 100 мест.

Площадь территории составляет 4 896 м<sup>2</sup>.

### **Рекреационная зона**

Проектом планировки предполагается благоустройство и озеленение территории, зоны охраняемого природного ландшафта, расположенной в границах проектирования, с прогулочными зонами и детскими площадками. Композиционно благоустройство решено согласно естественным ландшафтными особенностям и осям уже сформированной городской среды.

Проектируемая зона служит функциональной и архитектурно-пространственной связью, объединяющей жилую застройку.

Площадь территории — 1,8 га.

### **Система зеленых насаждений**

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

- Охрана окружающей среды.
- Обеспечение комфортного проживания и отдыха населения.
- Обогащение ландшафта проектируемой территории.

В систему озеленения входят:

- Зеленые насаждения общего пользования - озелененные полосы на жилых улицах, сквер, расположенный в центральной части квартала (существующее природно - ландшафтное образование).
- Насаждения ограниченного пользования - внутри групп жилых домов, на территории детского сада.
- Насаждения специального назначения:
  - озеленение магистральной автомобильной дороги.

Зеленые насаждения данного района объединены в целостную пространственнепрерывную систему. Зеленые насаждения равномерно распределены по проектируемой территории.

Озеленение улиц и проездов обеспечивает защиту зданий от шума, пыли, ветра, подчеркивает архитектурную выразительность зданий.

**Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения**  
(см. схему доступности учреждений соцкультбыта)

Рассматриваемая территория примыкает к существующим жилым микрорайонам, которые имеют развитую инфраструктуру - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, рынок, супермаркет, ателье, аптеки, спортивно-зрелищные объекты, детские сады, общеобразовательные школы и другие предприятия обслуживания населения. Данные объекты расположены в нормативных радиусах обслуживания по отношению к планируемой территории. Поэтому размещение дополнительных учреждений и предприятий обслуживания в границах микрорайона не требуется.

Расчетное население разрабатываемой территории составляет – 1 020 человек, в том числе в новой застройке - 333 человека.

В данном проекте расчеты учреждений культурно-бытового обслуживания произведены согласно городским нормативам градостроитель-

ного проектирования (Приложение 7) на численность населения квартала (1020 чел.) и представлены в таблицах. При этом приведенные расчёты отражают величину минимально допустимого уровня, так называемого социального минимума. Потребность в некоторых видах учреждений (магазины, предприятия питания, бытового обслуживания) в условиях рынка может превосходить нормативную, и сеть этих учреждений будет развиваться до масштабов реального спроса.

Проектом предлагается размещение объектов обслуживания в первых этажах проектируемых жилых домов.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания: предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, аптека и пункт охраны общественного порядка расположены в проектируемой группе жилых домов по ул. Никитской.

Участок нового строительства находится в зоне обслуживания общеобразовательных школ № 1 и № 22 с нормативным радиусом доступности 500 м, расположенных за границей проектируемой территории на нормативном расстоянии. В соответствии с данными отдела образования, школы могут предоставить необходимое количество мест, согласно расчётному показателю. Таким образом, уплотнение застройки в радиусе обслуживания школ станет возможным без нового строительства ДООУ.

### **Система культурно-бытового обслуживания**

По характеру размещения и использования населением учреждений культурно- бытового обслуживания делятся на группы:

- Предприятия повседневного обслуживания - обеспечивают ежедневный минимум услуг населению. Эти предприятия и учреждения должны быть максимально приближены к жилью, иметь четкую регламентацию по радиусам пешеходной доступности от 300 до 700 м (при одноэтажной застройке - 800 м).

К ним относятся детские сады, общеобразовательные школы, раздаточные пункты молочной кухни, аптеки, торговля, предприятия бытового обслуживания и т.д. Предприятия периодического обслуживания формируют центры жилых районов и крупных жилых образований с радиусом пешеходной доступности 1000-1500 м. Учреждения этой группы имеют более высокий уровень обслуживания, как по качеству, так и по набору услуг (больницы, поликлиники, кинотеатры, бассейны, художественные школы, торговые комплексы районного значения и т.д.).

- Предприятия эпизодического обслуживания - формируют общегородской центр и специализированные торговые и общественные зоны. Радиусы доступности до этих предприятий не имеют жесткой регламентации, не превышают 20-25 минутной транспортной доступности (театры, музеи, общегородские спорткомплексы, филармония и т.д.).

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. сост. на 2015г.	Расчетный срок
1.	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	8,9	8,9
	В том числе территории: - жилых зон (кварталы, микрорайоны и д.р.) из них: многоэтажная застройка (5-6 эт.) малоэтажная застройка	га га га	3,1 1,3 1,8	3,6 1,3 2,3
	в том числе: малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	1,2	0,6
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	0,6	0,5
	рекреационных зон	га	0	1,3
	зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	1,2	3,5
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования — всего из них: улицы, дороги, проезды зеленые насаждения прочие территории общего пользования	га га га га	4,0 1,1 0,7 2,2	5,8 3,5 1,8 0,5
1.3	Коэффициент застройки	%	26	27
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	67	86
2.	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	0,7	1,02
2.2	Плотность населения	чел/га	149	232
3.	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс.м <sup>2</sup> общей	12,36	20,47
3.2	Убыль жилищного фонда	площади	-	0,84
3.3	Новое жилищное строительство - всего	квартир	-	8,95
4	<b>Предприятия общественного обслуживания</b>	тыс.м <sup>2</sup> общей площади	1,75	2,8