

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
 постановлением администрации
 города Владимира
 от 26.09.2012 № 4107

ПРОЕКТ
 планировки (корректировки) северной части микрорайона «Коммунар» в г.Владимире.



Положения о характеристиках планируемого развития территории приведены в приложении к проекту планировки

**ХАРАКТЕРИСТИКИ
планируемого развития территории**

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2005 г.	Расчётный срок
1.	Площадь территории северной части мкр.Коммунар, в том числе:	га	66,5	74,8
1.1.	Территории жилых зон, из них:	га	14,6	28,2
1.1.1.	Многоэтажная жилая 6-7 этажная застройка (высотность до 24 м)	га	10	21
1.1.2.	Малоэтажная застройка	га	7,2	7,2
1.2.	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания (новое строительство), из них:	га	---	7,09
1.2.1.	Общественно-торговый комплекс	га	---	1,7
1.2.2.	Крытый рынок	га	---	0,57
1.2.3.	Детское дошкольное учреждение	га	---	0,76
1.2.4.	Общеобразовательная школа	га	---	3,26
1.2.5.	Детское дошкольное учреждение	га	---	0,24
1.2.6.	Гостиница, ресторан	га	---	0,56
1.3.	Территория озеленения	га	---	19
2.	Проектная численность населения*	чел.	3433	13560
3.	Расчётная плотность населения	чел./га	31	181
4.	Общая площадь жилого фонда	тыс. кв.м	72,2	224,15
5.	Вместимость детских дошкольных учреждений*	мест	225	605
6.	Общеобразовательные школы*	посещ. в смену	410	1200
7.	Количество мест на парковках автомобилей, в том числе:	м./мест	500	1187
7.1.	Гостевые парковки	м./мест	200	434

*Показатели указаны по всему микрорайону

Современное использование территории

Корректировка фрагмента генплана северной части микрорайона Коммунар г.Владимира выполнена по заказу ООО «Система-заказчик» в связи с уточнением границ земельных участков, землепользователей и уточненной топографической съемкой.

Проектируемый микрорайон расположен в границах г.Владимира, с левой стороны от автомобильной дороги общегородского значения «Владимир - Муром», на землях муниципального образования (городской округ) город Владимир и отнесен к категории земель поселений.

Граница проектируемого района проходит:

- с западной стороны - по Судогодскому шоссе;
- с севера - граница населённого пункта города Владимира;
- с юго-восточной стороны - по ул.Зелёной;
- с востока - коллективные сады.

Проектируемый район расположен на оживлённых связях с городами Муром, Гусь-Хрустальный, жилым районом Лунёво-Сельцо, в зоне регулирования застройки. Панорама микрорайона Коммунар, являющаяся частью уникального, живописного ландшафта, просматривается с основных видовых точек города Владимира:

- смотровые площадки Успенского и Дмитриевского соборов;
- прогулочная тропа вокруг Рождественского монастыря.

На основании постановления Губернатора Владимирской области от 31.12.2010 № 1407 «Об утверждении границ зон охраны достопримечательного места регионального значения «Исторический центр города Владимира», режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» и постановления Губернатора Владимирской области от 11.07.2012 № 756 «О согласовании отклонений от предельных параметров разрешённого строительства установленных постановлением Губернатора области от 31.12.2010 № 1407 «Об утверждении границ зон охраны достопримечательного места регионального значения «Исторический центр города Владимира», режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» представляются повышенные требования к архитектурно-планировочному и объёмно-пространственному решению проектируемых зданий и сооружений в Заклязьменской загородной зоне.

Архитектурно-планировочное решение

Проект планировки разработан на основании постановления администрации города Владимира от 14.03.2008 № 966 «О корректировке проекта северной части микрорайона Коммунар».

Проектом планировки территории северной части микрорайона Коммунар предлагается вынос существующей производственной базы СПК «Коммунар» за пределы населённого пункта и размещение объектов жилищного и общественного назначения с целью реализации Генерального плана МО г.Владимир.

Основу планировочной структуры проектируемого района составляют:

- магистраль общегородского значения Владимир-Муром, являющаяся одной из внешних связей города с городами и районами южной части Владимирской области;
- магистральная линия районного значения - ул.Зеленая, служащая основной связью восточного сектора пригородной зоны (турбаза «Ладога», с.Кусуново, д.Уварово, жилые районы Лунёво, Сельцо);
- улица местного значения вдоль северной границы надпойменной террасы р.Клязьма.

Проектом предлагается упорядочить застройку микрорайона Коммунар, с организацией основных транспортно-пешеходных связей и их увязкой по основным направлениям, выделение главных улиц и их озеленение, размещение новых и реконструкция объектов инфраструктуры и коммунально-складских территорий.

Основными улицами на территории проектируемого района предлагается ул.Песочная, ул.Центральная и пробивка новой улицы-дублёра параллельной Судогодскому шоссе, связывающей ул.Зелёную с ул.Центральной, вдоль которой формируются объекты обслуживания населения. На пересечении новой улицы с ул.Песочной формируется общественный центр местного значения, административное здание и торгово-общественный центр с одной стороны, с другой стороны реконструируемая школа.

Для завершения формирования северной части микрорайона Коммунар предусматривается строительство 5-7 этажных жилых зданий со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, вдоль северной границы предлагается организованная прогулочная тропа, связывающая основные пешеходные маршруты микрорайона Коммунар, с выходом в загородную зону, пойменную часть, зону отдыха в сторону старицы р.Клязьма.

Учитывая требования проекта охранных зон, в пределах проектируемого района предусматривается строительство зданий не выше 24 м.

Жилищный фонд и жилищное строительство

Существующий жилищный фонд микрорайона Коммунар составляет 72,2 тыс. кв.м общей площади. Жилая застройка сформирована 5 этажными жилыми зданиями, вдоль ул.Зеленой индивидуальными жилыми домами.

Настоящим проектом определены резервные площадки для возможного строительства секционных 5-7 этажных жилых домов.

Общая площадь проектируемых домов составит 224,15 тыс. кв.м. Расчетная плотность населения составит 181 чел./га. Средняя жилищная обеспеченность в домах секционного типа составит - 24 кв.м/чел.

Система культурно-бытового обслуживания населения

В настоящее время в Заключенской загородной зоне сформировался комплекс повседневного обслуживания и имеется ряд объектов общегородского обслуживания (туристская гостиница «Клязьма», областная больница, профилактории). Объекты повседневного обслуживания размещаются

неравномерно, в основном они располагаются в северо-западной части рассматриваемой территории, по ул.Песочной, по Судогодскому шоссе.

Перспективная организация системы культурно-бытового и общественного обслуживания строилась исходя из расчетной численности населения – 13560 чел. и размещения новой жилой застройки.

Проектируемый район связан хорошим транспортным сообщением с общегородским центром, поэтому имеется возможность получения культурно-бытовых услуг периодического и эпизодического характера в центральной части города Владимира.

Для обеспечения расчётной территории в потребности объектов социального и культурно-бытового обслуживания проектом планировки предполагается размещение детских дошкольных учреждений и реконструкция школы, вместимостью согласно демографическим расчётам, а также объектов общественно-деловой зоны первичного обслуживания населения.

На территории Загородной зоны расположено два детских дошкольных учреждения: по ул.Центральной – 120 мест, по Судогодскому шоссе – 115 мест (подлежит реконструкции с увеличением вместимости до 215 мест).

На расчётное население требуется строительство дополнительных детских учреждений, при расчёте на 1000 жителей - 43 места:

13560 жителей - 583 места.

Проектом предлагается размещение двух детских садов:

– в жилой группе, располагаемой на пересечении ул.Зелёной и ул.Песочной (ранее запроектированный, на месте существующей автостоянки), рядом со средней школой на проектируемой новой улице, предполагаемой общей вместимостью – 70 мест;

– в районе домов №№ 17, 19 по ул.Песочной на территории существующей производственной базы СПК «Коммунар».

Общая вместимость детских садов составит 605 мест.

Имеющаяся школа в микрорайоне Коммунар имеет проектную вместимость 460 мест, обслуживает население посёлка и прилегающие районы.

Предусматривается из расчёта на 1000 жителей - 120 мест:

13560 жителей – 1627 мест.

Проектом предусматривается реконструкция школы с расширением участка, вместимостью до 1200 мест посещений в смену.

Население Заклязьменской зоны обслуживает поликлиника областной больницы. Имеется аптека IV категории, и встроенное помещение аптеки. Проектом предлагается дополнительно разместить аптечные пункты во встроенных помещениях проектируемых зданий.

Проектом предлагается расширение сети торговых объектов и равномерное размещение их как в отдельно стоящих зданиях, так и во встроенно-пристроенных помещениях.

Предусматривается из расчёта на 1000 жителей - 280 кв.м торговой площади:

13560 жителей – 3796 кв.м.

Также предлагается организовать торговый центр на въезде в микрорайон,

который будет работать не только на жителей прилегающих территорий, но и на транзит. В результате чего предлагается сделать транспортную многоуровневую развязку с расширением дороги на 2 полосы.

Предприятия общественного питания представлены рестораном при гостинице «Клязьма», являющимся объектом общегородского обслуживания.

Проектом предлагается организация торговых объектов и объектов общественного питания вдоль северной границы микрорайона Коммунар надпойменной террасы р.Клязьмы с организацией смотровых площадок и прогулочной пешеходной тропы с целью привлечения туристов. Также предусматривается дополнительное размещение гостиницы на 50 мест на земельном участке, располагаемом по проектируемой дороге, проходящей вдоль северной границы участка.

Количество машиномест для хранения личного автотранспорта на открытых стоянках и подземных гаражах составляет 1181 машиномест, необходимых по расчету-обоснованию данной территории, в том числе гостевые парковки - 434 машиноместа.