



Государственное унитарное предприятие
Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро»

«Проект планировки территории
по ул. Ленинградская
ограниченной домами № 37-49
в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области»

Договор: ТП-32/20

Заказчик: Соколова Алла Владимировна

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Владимир 2020 г.

1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Начальник отдела «Планировки и застройки»

Н.М.Воробьева

Исполнитель

Н.А. Власова

					Договор: ТП-32/20 Заказчик: Соколова Алла Владимировна						
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата							
Нач. отдела		Воробьева Н.М.			Проект планировки территории по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49			Стадия	Лист	Листов	
										2	28
								ГУП «ОПИАПБ»			
Исполнитель		Власова Н.А.									

СОСТАВ ПРОЕКТА

1	Пояснительная записка
2	Графическая часть
3	Материалы проекта на электронном носителе (DVD-Рдиск)

					Пояснительная записка	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2. СОДЕРЖАНИЕ:

№п/п	Наименование разделов и чертежей проекта	Масштаб	Страница, лист
1	2	3	4
1	Состав авторского коллектива		2
2	Состав проекта		3
3	Содержание		4-5
4	Термины и определения		6
	I. <u>Пояснительная записка</u>		
	Введение		7
Глава 1	Основные задачи проекта планировки		9
Глава 2	Местоположение проектируемой территории		10
Глава 3	Природно-климатические характеристики участка		10
	Раздел 3.1 Климат		11
	Раздел 3.2 Гидрография		11
	Раздел 3.3 Инженерно-геологические условия		11
	Раздел 3.4 Почвы и растительность		11
Глава 4	Современное использование территории проектирования		12
	Раздел 4.1 Зоны с особыми условиями использования территории проектирования		12
Глава 5	Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Выделение элементов планировочной структуры.		13
Глава 6	Вывод проектного решения		24
Глава 7	Баланс проектного решения		25
	Графическая часть		
1	Схема расположения элемента в планировочной структуре Владимирской области и г.Гусь-Хрустальный	б/м	1
2	Схему использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (Опорный план)	М 1:500	2

3	Схема зон с особыми условиями использования	М 1:500	3
4	План красных линий	М 1:500	4
5	Проектный план	М 1:500	5
6	Схема инженерных коммуникаций	М 1:500	6
Генеральный план			
6	Внесение изменений в Генеральный план г. Гусь-Хрустальный (основной чертеж)	б/м	1

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

4.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.Потребительские свойства территории – сумма факторов любого вида территории, служащих для удовлетворения необходимых нужд существования человеческого сообщества (групп населения).

2.Планировочные ограничения – все виды природных (ресурсных, рудных и нерудных запасов), экологических, эстетических, исторических, антропогенных, социальных и экономических ограничений.

3.Территориальный ресурс (запас или источник доходов) – вычлененная (определенная) территория, полученная в результате наложения всех видов планировочных ограничений для реализации потребительских свойств жизнедеятельности человеческого сообщества (групп населения) или размещения локальных объектов, обеспечивающих «точки роста» поселений и муниципальных образований.

4.Функциональное зонирование – процесс и результат проектного разделения территории на функциональные зоны, которые включают в себя:

4.1.Функциональная зона – территориальная зона поселения с ясно выраженной преобладающей функцией ее градостроительного использования – например, селитебная зона, производственная зона, коммунально-складская зона и др.

4.2.Жилая зона – функциональная зона, предназначенная для размещения жилых кварталов, общественных центров и учреждений культурно-бытового назначения, обслуживающих население.

4.3.Инфраструктура (лат.Infra - под) – совокупность инженерных и коммунальных подсистем (транспорт, энергоснабжение, водоснабжение и др.), обеспечивающих функционирование любого вида поселения как целостной градостроительной системы.

4.4.Инженерно-техническая инфраструктура – совокупность передающих и распределяющих сетей, устройств и головных сооружений, составляющих систему инженерно-технического обеспечения.

4.5.Производственная зона – функциональная зона, предназначенная для размещения производственных предприятий и связанных с ними инженерных сооружений и обслуживающих устройств.

4.6.Зона сельскохозяйственного использования – функциональная зона незастроенной части территории, предназначенная для использования в сельскохозяйственных целях

4.7.Рекреационная зона – функциональная зона, предназначенная для организации и проведения разнообразных форм массового отдыха населения.

4.8.Зона специального назначения – территориальные зоны планировочных объектов, используемые для различных нестандартных видов градостроительного использования.

5.Планировочная структура – модель пространственной организации территории, представляющая ее в виде системы планировочных центров и осей, планировочных районов и зон. – структура планировочной организации территории, выражаемая в составе и особенностях взаимного расположения промышленных и селитебных территорий, а также в соподчиненности элементов селитебной зоны. Понятие планировочной структуры задает конфигурационные признаки – линейная, центрическая, компактная, радиальная, радиально-кольцевая, расчлененная и рассредоточенная (групповая) планировочные структуры.

6.Планировочные оси – коммуникации или коридоры коммуникаций реализующих внешние связи планировочных центров.

7.Водно-планировочные оси – долины рек и их притоков, а также территории, прилегающие к ним, являются наиболее ценными для градостроительного и хозяйственного освоения. Вдоль них формируются основные рекреационные зоны.

8.Природный каркас – совокупность четко выраженных природных компонентов (лесные территории, открытые пространства, гидрографическая сеть рек и озер и др.) составляющих структурную природную основу (каркас) урбанизированных территорий.

9.Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты)

10. Линия застройки - Проектная линия, регулирующая размещение зданий в пределах участков, ограниченных красными линиями. Линия застройки определяет границы застраиваемой территории. В соответствии с проектами застройки линия застройки может совпадать с красной линией, но, как правило, она отступает от нее в глубину кварталов и микрорайонов на 3 - 6 м и более. Пространство между красной линией и линией застройки используется для защитных зеленых полос, изолирующих территорию транспортных магистралей и тротуаров от зданий.

					Пояснительная записка	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Введение

Разработка документации по проекту планировки территории по утверждению красных линий по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49 выполняется на основании договора №ТП-32/20 от 29 мая 2020 г.

Актуальность проекта:

Проект планировки территории представляет собой документ, определяющий в отношении конкретной территории наличие зон размещения и размеры уже имеющихся объектов и тех объектов, которые планируется и разрешено возвести. Чертёж, разрабатываемый в составе ППТ, является базой для последующих видов проектных работ. ППТ — основа для формирования градостроительных планов земельных участков, необходимых для получения разрешения на строительство. В составе ППТ утверждаются красные линии, объекты строительства и инфраструктура. На рассматриваемом участке отсутствуют установленные красные линии, поэтому выполнение проекта планировки на данном участке г. Гусь-Хрустальный является важным, насущным и актуальным вопросом.

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49 в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационально использования территории и территориальных ресурсов в целом.
- определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта
- расчет баланса территории

					Пояснительная записка	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.1. Основание для проектирования

- договор №ТП-32/20 на разработку документации по проекту планировки территории по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49 в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области от 29.05.2020г.

- Генеральный план МО город Гусь-Хрустальный

-Правила землепользования и застройки МО город Гусь-Хрустальный

- Техническое задание на выполнение работ по разработке «Проекта планировки территории по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49 в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области»

- Топографо-геодезическая съёмка по состоянию на июль 2020год (уточнение существующей застройки, благоустройства, подземных и надземных коммуникаций, рельефа местности) в электронном виде с охватом территории не менее 40 м от границы проектирования рассматриваемой территории в системе координат МСК-33.

Графические материалы представляются исполнителем на электронных носителях в векторном формате AutoCad. Весь картографический материал выдается на электронных носителях в программе AutoCad и Mapinfo, которая позволяет более детально рассмотреть небольшие объекты. Графический материал выполняется в М1:500. Пояснительная записка и прочие текстовые материалы в составе проекта – в форматах MicrosoftOffice.

Все перечисленные выше материалы оформлены и включены в состав проекта.

Инженерные изыскания и обследовательские работы выполнены в объемах, необходимых для проектирования.

Природоохранные мероприятия разработаны в разделе «Охрана окружающей среды».

1.2. Нормативно-методическая база.

Граница проектирования принята согласно заданию на проектирование.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории (часть 9 статьи 42 Градостроительного Кодекса РФ). Утвержденные в составе проекта планировки параметры планируемого развития элементов планировочной структуры определяют содержание проектов межевания.

При выполнении работ по проектированию были использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2020г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2020 г.)
3. Областные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18 июля 2016 года №4
4. Решение Совета Народных депутатов МО город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 23января 2019г. №3/1
5. Решение Совета Народных депутатов МО город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24 октября 2019г. №64/14
6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
7. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства
8. СНиП 2.01.02-85* Противопожарные нормы
9. СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»

					Пояснительная записка	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

10. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»
11. СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»
12. СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»
13. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
14. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
15. СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
16. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях российской федерации»

					Пояснительная записка	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

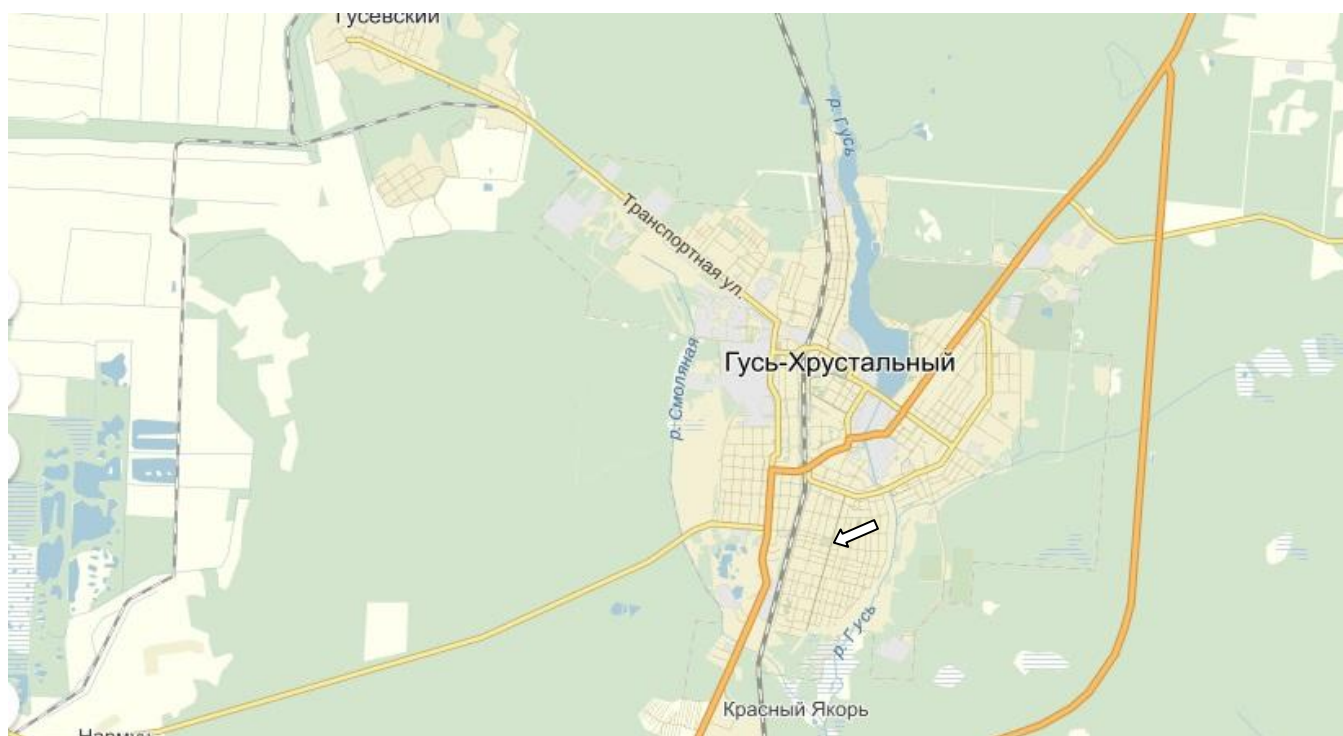
2.Местоположение проектируемой территории

Отводимый участок, площадью 1,00 га, расположен в юго - восточной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000138. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта г. Гусь-Хрустальный.

Удаленность проектируемого участка:

- от областного центра г.Владимира – 64,4км;

Рис.1 Схема расположения элемента в планировочной структуре.



Подъезд к проектируемому участку осуществляется от западной границы г.Владимир по автомобильной дороге регионального значения «Владимир - Тума» (Р-71) (протяженности пути до г. Гусь Хрустальный 64,4км, далее по ул. Пролетарская (3.2 км.), 110 м., по улице Первомайской, 370 м. по улице Ленинградской до места проектирования- по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49 в г. Гусь-Хрустальный.

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10

3. Природно-климатические характеристики участка

3.1. Климат

Климат умеренно-континентальный. Территория относится к зоне II–В, согласно климатическому районированию территории страны для строительства.

- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - минус 28°C ;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток - минус 33°C ;
- глубина снежного покрова 41 см, глубина промерзания почв 86 см;
- нормативная снеговая нагрузка- 126 кгс/м^2 ;
- среднегодовое количество осадков составляет 549 мм, из которых половина

выпадает за период с температурой выше 10°C .

- преобладающими являются ветры зимой - западного, весной - северо-западного, летом - западного и северо-западного, осенью - юго-западного и северо-западного направлений, средняя скорость преобладающих ветров по сезонам в среднем составляет зимой - 4,0 м/сек, весной - 3,8 м/сек, летом - 3,1 м/сек, осенью - 3,4 м/сек.
- нормативный скоростной напор ветра(1 район)- 23 кгс/м^2 ($0,23\text{ МПа}$);
- зона влажности – нормальная.

Повторяемость ветра, %

Таблица 1

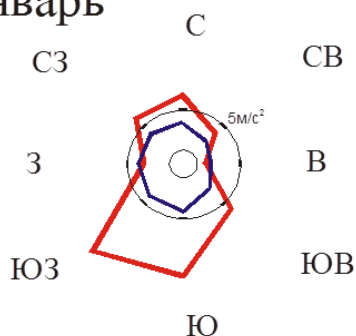
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Январь	13	8	4	12	21	23	7	12
Июль	17	13	8	6	9	14	14	19

Средняя скорость ветра, м/с

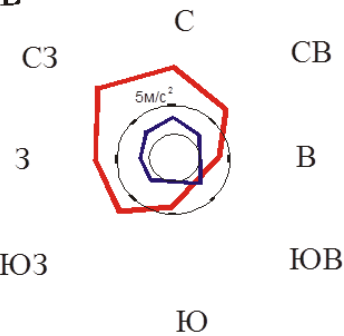
Таблица 2

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Январь	3,9	3	2,4	12	3,3	4,5	4,3	4,1
Июль	3,9	3,1	2,3	3,4	2,4	2,9	3,1	3,5

Январь



Июль



— Повторяемость ветра (%)

— Средняя скорость ветра (м/с)

— Штиль (%)

-20 -10 0 10 20

-20 -10 0 10 20

-20 -10 0 10 20

Климатические условия района проектирования благоприятны для градостроительного и хозяйственного освоения.

3.2. Гидрография

На проектируемой территории гидрографические объекты отсутствуют.

3.3. Инженерно-геологические условия

Территория участка в геологическом строении мало изучена.

3.4 Почвы и растительность.

Проектируемый участок расположен в сложившейся территории городской застройки, его растительность представлена организованными посадками деревьев и газонной травой.

					Пояснительная записка	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

4. Современное использование территории проектирования.

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся застройкой. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка. Улица на проектируемой территории со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юга – ул. Нижегородская;
- с запада – ул. Тверская;
- с востока – ул. Первомайская;
- с севера – ул. Ленская;

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод подземный, линия ЛЭП, связь, водопровод.

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000138.

4.1. Зоны с особыми условиями использования территории проектирования

Анализ экологического состояния и природных особенностей проектируемой территории выполнен в соответствии с требованиями градостроительного, земельного, водного законодательства, санитарно-экологических нормативов и требований, предъявляемыми к проектируемой территории.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

При разработке схемы границ зон с особыми условиями использования были выявлены земли с особыми условиями использования расположенные в охранной зоне инженерных сооружений и в зоне регулирования ландшафта.

- Охранные зоны (санитарные разрывы) инженерных сетей

В соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» все инженерные сети (водопроводы, канализационные коллекторы, теплотрассы, газопроводы, кабели) необходимо обеспечить санитарными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей.

- Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется новыми Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков»

Для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов. Эти зоны определяют минимальные расстояния до ближайших жилых, производственных и непроизводственных зданий и сооружений.

Согласно нормативам охранный зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

- Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) устанавливают порядок определения границ охранных зон газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения

					Пояснительная записка	13

хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определяют права и обязанности эксплуатационных организаций в области обеспечения сохранности газораспределительных сетей при их эксплуатации, обслуживании, ремонте, а также предотвращения аварий на газораспределительных сетях и ликвидации их последствий.

Согласно вышеуказанному Постановлению охранная зона существующего газопровода устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

Согласно СП 62.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002) зона минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету), м, для проектируемого и существующего газопровода низкого давления устанавливается 2 метров и совпадает с охранной зоной газопровода

- Зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента составляет 5м.,согласно СП 42.13330.2011, таб. 15 и не менее 3м от канализации.

- Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"

Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффракции, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках устанавливаются охранные зоны в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффракции не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

5.Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Выделение элементов планировочной структуры.

Планировочная структура территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки г. Гусь-Хрустальный.

Территория проектирования находится в северо-восточной части населенного пункта в жилой зоне. Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве **основной функции** и с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными, средней этажности (2-5 этажа включительно) и малоэтажной (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Для получения разрешения органа местного самоуправления на изменение вида разрешенного использования необходимо предоставить утвержденный проект планировки территории в соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ.

В жилых зонах допускается в качестве **вспомогательной функции** размещение отдельно стоящих, встроенно-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

					Пояснительная записка	Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

Проектируемая территория располагается в зоне: Ж-2

Ж-2 - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

1. Зона Ж-2 предназначена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов (домов, пригодных для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

2. Видам разрешенного использования земельных участков территориальной зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки, выделенной по градостроительному зонированию, в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельных участков по приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (с изменениями в редакции на 30.09.2015г. № 709) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее Классификатор), приведенные в Таблице.

**Виды разрешенного использования земельных участков
территориальной зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки: Ж-2**

N	Виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования территориальной зоны Ж-2

1	<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</p> <p style="text-align: right;">Код 2.1.1</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка - 1200 м².</p> <p>2. максимальный размер земельного участка - 4000 м².</p> <p>3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный отступ от красной линии улицы - 5 м. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий (линия застройки) допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>4. Предельное количество этажей - 4. Предельная этажность - 3, высота этажа – до 3 м.</p> <p>5. Предельная высота зданий, строений и сооружений - 13 м.</p> <p>6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p> <p>6. Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>7. Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений может составлять не более 15% от площади жилого здания</p> <p>8. Озеленение не менее 30%.</p> <p>9. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p> <p>10. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>11. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом 1,10 смне находится в общей долевой собственности.</p>
2	<p>Для индивидуального жилищного строительства</p> <p style="text-align: right;">Код - 2.1</p>	<p>1. Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500 кв. м;</p> <p>2. расстояние между фронтальной границей и основным строением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки; - на вновь предоставленных участках - 5 м; <p>3. максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p>

		<p>4. максимальная высота здания составляет не более 11,0 м с плоской кровлей, не более 13,5 - до конька скатной кровли. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;</p> <p>5. максимальный процент застройки в границах земельного участка –65%;</p> <p>- коэффициент использования территории: не более 1,5.</p> <p>6. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:</p> <p>- от жилых зданий - 3 м;</p> <p>- от хозяйственных построек- 1 м;</p> <p>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</p> <p>- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;</p> <p>- от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.</p> <p>7. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>8. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.</p>
3	<p>Блокированная жилая застройка</p> <p>Код - 2.3</p>	<p>1. Площадь земельного участка:</p> <p>- минимальная - 300 кв.м;</p> <p>- максимальная - 1200 кв.м.</p> <p>2. Минимальная глубина переднего двора - 3 м.</p> <p>3. Минимальная глубина заднего двора - 3 м.</p> <p>4. Минимальная ширина бокового двора - 3 м.</p> <p>5. Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями - в соответствии с требованиями пожарной безопасности.</p> <p>6. Максимальный процент застройки участка - 88%.</p> <p>7. Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар) - 33.</p> <p>8. Количество этажей в жилом доме - не более 3, включая мансардный этаж.</p> <p>9. Максимальная высота стен - 12 м.</p> <p>10. Максимальная высота здания - 15 м.</p> <p>11. Максимальная высота вспомогательных</p>

		<p>строений - (исключение: шпили, башни, флагштоки) 7 м.</p> <p>12. Коэффициент застройки участка (соотношения общей площади здания к площади участка) - 2,8.</p> <p>13. Ширина жилых улиц и проездов в красных линиях от 15 до 25 м.</p> <p>14. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.</p> <p>15. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.</p> <p>16. Расстояние между строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы строения (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).</p> <p>17. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.</p> <p>18. Хозяйственные постройки следует располагать в пределах выделенного земельного участка жилого дома.</p> <p>19. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими противопожарными нормативами.</p> <p>20. Отдельно стоящие или встроенно-присоединенные гаражи-стоянки или открытые автостоянки следует располагать в пределах участка жилого дома с въездом со стороны улицы с отступом от красной линии не менее 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение гаражей по линии застройки без отступа от красной линии.</p> <p>21. Количество машино-мест 1-2 на земельный участок.</p> <p>22. Санитарно-защитные зоны объектов инженерно-коммунального назначения, расположенных в жилых зонах, не должны превышать размеры отведенного земельного участка под данные объекты.</p>
4	Бытовое обслуживание Код - 3.3	1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют: - магазины: 100 кв.м - 1500 кв.м; - общественное питание: 200 - 2000 кв.м; - гостиничное обслуживание: 800 - 15000 кв.м. 2. Здания общепублично-делового, торгового,
5	Здравоохранение Код - 3.4	
6	Образование и просвещение	
		Пояснительная записка
		18

	Код - 3.5	<p>образовательного и иного назначения указанного в основных и видах использования - 3 этажа, высотой не более 18 м. При этом максимальная высота здания, составляет не более 21,0 м (с учетом рельефа).</p> <p>3. Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования и составляет: от улиц, переулков - не менее 5,0 м; проездов – не менее 3,0 м). В сложившейся застройке строительство новых зданий, в том числе на месте снесенных, должно производиться по существующей линии застройки.</p> <p>4. Отдельно стоящие объекты с организацией основного входа со стороны улицы.</p> <p>5. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; - не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости; - обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; - оборудования площадок для остановки легковых автомобилей. <p>6. Отдельно стоящие объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления.</p> <p>7. Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности.</p> <p>8. Предельное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 для детских дошкольных учреждений; - 4 для общеобразовательных учреждений. <p>Высота помещений устанавливается в соответствии с действующими нормативными документами, технологическими нормами и</p>
7	Банковская и страхования деятельность Код - 4.5	
8	Общественное питание Код - 4.6	
9	Гостиничное обслуживание Код - 4.7	
10	Развлечения Код - 4.8	

		<p>требованиями.</p> <p>9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами объектов розничной торговли, в том числе встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных, устанавливается - 50%.</p> <p>10. Минимальные отступы от красной линии составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для зданий административного назначения, связи, культурного развития, развлечений, храмов – 3 м; - для гостиниц, отдельно стоящих объектов общественного питания, отдельно стоящих объектов торговли – 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления; - для лечебных корпусов объектов здравоохранения – 30 м, амбулаторно-поликлинического учреждения – 15 м, рекомендуемый отступ от жилых и общественных зданий – не менее 30-50 м; - для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций – 25 м. <p>11. Встроенные в жилые дома помещения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.</p> <p>12. Для объектов обслуживания необходимо предусматривать временные автостоянки.</p> <p>13. При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.</p> <p>14. Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе с иной соседней территориальной зоной.</p>
11	<p>Коммунальное обслуживание</p> <p style="text-align: right;">Код - 3.1</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны принимаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p>

Пояснительная записка

20

		<p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>5. Проектирование систем водоснабжения населенных пунктов, в том числе выбор источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения, размещение водозаборных сооружений, а также определение расчетных расходов и др., следует производить с учетом санитарно-гигиенической надежности получения питьевой воды, экологических и ресурсосберегающих требований.</p> <p>6. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий - не менее 5 м (или совпадает с линией застройки).</p>
12	<p>Рынки (размещение объектов для организации временной торговли - НТО)</p> <p style="text-align: right;">Код - 4.3</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>2. Максимальный размер земельного участка для отдельно стоящего нестационарного торгового объекта площадью не более 20 кв.м. - 100 кв.м. При размещении НТО ширина тротуара должна быть не менее 2,5 м.</p> <p>3. Максимальная высота строения – 7 м.</p> <p>4. На территории зоны могут размещаться временные объекты киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов г.Гусь-Хрустальный в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>5. Временные (некапитальные) объекты могут размещаться при наличии предварительного согласования места установки и цветового решения эскизного предложения фасадов объекта с органами архитектуры и градостроительства муниципального образования город Гусь-Хрустальный.</p> <p>6. Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов составляет: от улиц, переулков – не менее 5,0 м; проездов – не менее 3,0 м.</p> <p>7. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков устанавливаются с учетом действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, и составляют не менее 3 м при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках.</p> <p>8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение</p>

Пояснительная записка

21

		суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается в 80%.
Вспомогательные виды использования территориальной зоны Ж-2		
1	Обслуживание жилой застройки Код 2.7	<p>1. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 3,0 м; до конька скатной кровли - не более 6 м, а до низа скатной кровли - не более 3,0 м.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>3. Максимальная высота здания – 3 м, высота этажа – до 3м.</p> <p>4. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот.</p> <p>5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц по длине основного фасада жилого здания не допускается.</p> <p>6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>7. Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м.</p> <p>8. Минимальный отступ от жилого строения до теплицы - 1 м.</p> <p>9. На территории малоэтажной застройки на земельном участке, а также прилегающей территории, запрещается организация стоянки (парковки) для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности с любой разрешенной массой.</p> <p>10. Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца)- не менее 25 м.</p> <p>11. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.</p> <p>12. Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках,</p>
	</	

		- минимальная - 50 кв.м.; - максимальная - 400 кв.м. Максимальное количество этажей – не более 1 этажа. 2. Максимальная высота – 6 м. 3. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов: 5 метров (или в соответствии со сложившейся линией застройки) 4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений - 1 метр. 5. Максимальный коэффициент застройки участка (соотношение площади застройки к площади участка) - 0,8. 6. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи здания. 7. Высота ворот гаража - не более 2,5 м. 8. Суммарная вместимость автостоянок для хранения легковых автомобилей не более 300 машино-мест. 9. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м. 10. Требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения (временного – до 12 часов и постоянного – более 12 часов) автотранспортных средств следует определять из расчета: 450 легковых автомобилей на 1000 жителей. 11. В исключительных случаях на территориях сложившейся застройки возможно размещение стоянок для постоянного хранения автомобилей при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовой территории элементами благоустройства. 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков под строительство гаражных комплексов, блокированных гаражных объектов не регламентируются.
3	Специальная деятельность (площадки для сбора твердых бытовых отходов) Код - 12.2	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не регламентируются. 2. Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. 3. Общее количество контейнеров не более 5 шт.
4	Отдых (детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, для выгула собак) Код - 5.0	1. Минимальный/максимальный размер земельного участка - не устанавливается. 2. Коэффициент застройки участка - не более 0,07. 3. Максимальная высота застройки - не устанавливается. 4. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий - не менее 5 м (или совпадает с линией застройки) 5. Минимально допустимое расстояние от окон

Пояснительная записка

24

		<p>жилых и общественных зданий до площадок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м.
Условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ж-2		
1	<p>Многоэтажная жилая застройка</p> <p>Код - 2.6</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка - 2500 м².</p> <p>2. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p> <p>3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный отступ от красной линии улицы - 5 м. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>4. Предельное количество этажей - 10. Предельная этажность - 9.</p> <p>5. Предельная высота зданий, строений и сооружений - 30 м.</p> <p>6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные дома - 40%; - многоквартирные дома при реконструкции - 60%. <p>7. Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>8. Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений может составлять не более 15% от площади жилого дома.</p> <p>9. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первый этаж или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах. На участке жилого дома необходимо предусматривать автостоянки автомобилей (открытого и закрытого типа, отдельно стоящие (боксового типа), встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные, одноэтажные, многоэтажные) в соответствии с проектами планировки и действующими нормативами.</p> <p>10. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, градостроительными и санитарными нормами.</p>

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

6. Вывод проектного решения

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по

ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49, в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

- установление красной линии и линии застройки (которая остаётся прежней), но при этом возможно, относительно некоторых домов по сложившейся ситуации, увеличение земельного участка;
- отображение существующих коммуникаций и инженерных сетей;
- нанесение охранных зон для существующих инженерных объектов.

Согласно «Нормативов градостроительного проектирования Владимирской области» от 2016 г. (основная часть), раздел 24.2. Автомобильные дороги местного значения, подраздел 24.2.1. Сеть улиц и дорог городских населенных пунктов, таблица 24.2.1.3, проектным решением было принято улицу Ленинградская, ограниченной домами № 37-49, рассматривать, как улицу и дорогу местного значения и отнести к улицам в жилой застройке. Ширина, которой в красных линиях 15-25 метров, с существующей дорогой - шириной 3.0 м, со щебеночным покрытием, что отражено на Листе 6 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

На проектируемой территории по ул. Ленинградская, ограниченной домами № 37-49, по нечетной стороне улицы- красные линии устанавливаются по границам земельных участков и по возможности с сохранением построек в сложившейся жилой застройке. По противоположной (четной) стороне улицы - красная линия не устанавливается.

По нечетной стороне улицы Ленинградская, красные линии наведены по существующим заборам в жилой застройке и с учетом требований к охранным зонам от существующих коммуникаций, проходящих по рассматриваемой улице, а так же с соблюдением градостроительных норм, с отступом 20-22 метров в красных линиях. Красные линии установлены по нечетной стороне улицы Ленинградская.

Линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны от 1.8-2.8 метра от красной линии вглубь участков.

В проекте были учтены отступы охранных зон от существующих коммуникаций, проходящих по улице, согласно требованиям к инженерным сетям для их технического обслуживания:

- от столбов ЛЭП - от 1,0м;
- от водопровода магистрального -5,0м;
- от газопровода подземного - от 0.5-2,0м.

					Пояснительная записка	Лист
						27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

7.Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м ²	%	
Площадь проектируемого участка	9991	100	
Площадь территории усадебной застройки:	3867	39	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	483	5	
Площадь дорожного полотна без покрытия	1207	12	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	4434	44	
Уменьшение площади озеленения	483	5	

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Ленинградская и изменением градостроительного зонирования - были внесены изменения в генеральный план МО город Гусь-Хрустальный, на котором отображены установленные красные линии и изменение территориальных зон:

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 483 кв.м.

Уменьшение территории общего пользования на 483 кв.м.

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.№	Подпись	Дата		28