

ИП Дементьева

Шифр: МК-45/21

**Проект планировки и межевания территории участка район
ул.Чернышевского-Орловская, город Гусь-Хрустальный
Владимирской области.**

Том 1

**Основная часть
(Утверждаемая)**

Заказчик :
Муниципальное казенное учреждение
«Управление имущества, землеустройства и
архитектуры»

Подрядчик
ИП Дементьева

Демиденко С.Е. _____
« ____ » _____ 2021 г.

_____ Дементьева Н.Н.
« ____ » _____ 2021 г.

Владимир, 2021 г.

1. СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

№№ п/п	Номер тома, книги	Наименование тома, книги
1	Том 1	Основная (утверждаемая) часть
2	Том 2	Материалы по обоснованию
3	Том 3	Проект межевания Основная (утверждаемая) часть
4	Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

ИНВ. № подл.

						МК-45/21-ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
						Проект планировки и межевания территории участка район ул. Чернышевского-Орловская, город Гусь-Хрустальный Владимирской области	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дементьев					П	1	8
Архитектор		Ковальчук					ИП Дементьева		

2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Наименование разделов и чертежей проекта	Масштаб	Количество листов в одном экземпляре
1	2	3	4
1	Состав проекта		1
2	Содержание Тома		3
3	Состав авторского коллектива		3
	<u>Текстовые материалы</u>		
1.1.	Введение		4
1.2.	Основания для проектирования		4
1.3.	Нормативно-методическая база		4
1.4.	Существующее положение		4
1.5.	Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства и их характеристики		5
1.6.	Обоснование установления красных линий		6
1.7	Положение об очередности планируемого развития территории		7
1.8.	Основные ТЭП		8
	<u>Графические материалы</u>		
1	Чертеж красных линий с указанием координат поворотных точек.	М 1:1000	1
2	Схема размещения объектов капитального строительства с указанием параметров объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах данной территории.	М 1:1000	1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

МК-45/21-ПЗ

Лист

2

3. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

В разработке принимали участие:

№№ п/п	Номер тома, книги	Исполнитель	ФИО	Подпись, дата
	1	Главный инженер проекта	Дементьев П.Ю.	
	2	Архитектор	Ковальчук Н.В.	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-45/21-ПЗ			3

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. ВВЕДЕНИЕ

Актуальность проекта:

Проектируемый участок под размещение объектов общественного назначения расположен в МО г. Гусь-Хрустальный, на свободных землях.

Основная цель разработки проекта – использование свободных территорий в соответствии с утвержденными Генеральным планом муниципального образования г.Гусь-Хрустальный.

1.2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

- Постановление администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 13.10.2021 № 763.

1.3. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА.

Основные принципы градостроительных ограничений определены в соответствии со следующими документами:

1. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением Губернатора Владимирской области от 24 октября 2017 года № 64/14.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением Губернатора Владимирской области от 23 января 2019 года № 3/1.

3. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

4. СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1.4. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Участок общей площадью 1,85 га расположен в г.Гусь-Хрустальный на территории кадастрового квартала 33:25:000130, на правом берегу геки Гусь.

На участке есть строения, подлежащие сносу: эстакада, а так же неиспользуемая железная дорога. Подъезд к участку предусмотрен с существующих дорог местного значения - ул.Чернышевского и ул.Орловская.

Рельеф участка в целом холмистый с общим понижением по направлению на юго-восток около 50 %. Участок расположен в центральной части города Гусь-Хрустальный.

Планировочными ограничениями площадки являются:

С севера – ул.Орловская;

С юга – участок с кадастровым номером 33:25:000130:5;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	участок общей площадью 1,85 га расположен в г.Гусь-Хрустальный на территории кадастрового квартала 33:25:000130, на правом берегу реки Гусь.						
			На участке есть строения, подлежащие сносу: эстакада, а так же неиспользуемая железная дорога. Подъезд к участку предусмотрен с существующих дорог местного значения - ул.Чернышевского и ул.Орловская.						
			Рельеф участка в целом холмистый с общим понижением по направлению на юго-восток около 50 %. Участок расположен в центральной части города Гусь-Хрустальный.						
Планировочными ограничениями площадки являются:									
<u>С севера</u> – ул.Орловская;									
<u>С юга</u> – участок с кадастровым номером 33:25:000130:5;									
						МК-45/21-ПЗ			Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				

С запада - участок с кадастровым номером 33:25:000130:798;

С востока – прибрежная полоса реки Гусь.

На участке имеются инженерные коммуникации: линии связи, сети газопровода, сети водопровода, теплотрасса.

- линии связи (охранная зона 2м с каждой стороны);
- сети газопровода (охранная зона 10м с каждой стороны);
- сети водопровода (охранная зона 5м с каждой стороны);
- сети теплотрассы (охранная зона 2м с каждой стороны).

Проектируемый участок находится в зоне III пояса охраны водозаборов: №79910 и №4.

Так же проектируемый участок находится в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки Гусь.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

Территория, на которую разрабатывается проект планировки, согласно Генеральному плану МО город Гусь-Хрустальный является землями общего пользования, в ПЗЗ зона Т-1 и Т-2.

Территория проектируемого участка 18 526 кв.м (1,85 га) проектом предполагается под размещение объектов общественного назначения.

Определение параметров планируемого развития территории

Таблица 1

№ по ГП	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь территории, м ²	Площадь застройки объектов капитального строительства, м ²	Строительный объем, м ³
1	2	3	4	3
2	Логистические склады (проект.)	4436,14	720	6480
3	Здания бытового обслуживания (проект.)	985,98	165	1980
4	Предприятие общественного питания (проект.)	1449,95	173,43	1561
5	Логистические склады (проект.)	1124,53	300,12	2701
6	Логистические склады (проект.)	843,18	--	--

Организация улично-дорожной сети, обеспечивает требования пожарной безопасности и безопасности дорожного движения. Улично-дорожная сеть включает в себя: проезды шириной дорожного полотна 7 м для проезда грузового транспорта. Санитарный разрыв между зданиями более 20 м, что удовлетворяет противопожарным требованиям и свободные заезды на участки.

На тупиковых проездах предусмотрены разворотные площадки размером не менее 16 м x 16 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК-45/21-ПЗ						5
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	

Инженерное обеспечение.

1. Водоснабжение – от существующей линии хозяйственно-питьевого водопровода;
2. Канализация – от существующей линии канализации.
3. Электроснабжение - от точки подключения. На территории запроектировано уличное освещение. Светильники для освещения устанавливаются на опоры высотой 7 м., чтобы комфортно освещать территорию и при этом пропускать грузовой транспорт. Сети электроснабжения на территории следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Подключение проектируется к существующим сетям. Электрооборудование и молниезащиту зданий и сооружений следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок (ПУЭ), РД 34.21.122, ВСН 59 и НПБ 106.
4. Газоснабжение – от существующей сети газа. При проектировании должна учитываться проектная застройка и природные условия участка. Диаметры проектируемых газопроводов принимаются согласно гидравлическому расчету с учетом всех перспективных потребителей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями “Правил безопасности в газовом хозяйстве” и СНиП 2.04.08.
5. Теплоснабжение - от существующей теплотрассы.

Инженерные коммуникации представленные на проектируемой территории, остаются без изменений. Новые сети прокладываются к вновь проектируемым зданиям. Для расчета мощностей необходимо разработать проектную документацию на здания. Точка подключения к существующим сетям – согласно ТУ.

1.6. ОБОСНОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красные линии устанавливаются в границах разработки проекта планировки и межевания по проездам и улицам местного значения с целью:

- определения границ территории общего пользования;
- определения границ планировочных элементов для разработки документации по планировке территории, прилегающей к устанавливаемым красным линиям.

Предложения по установлению красных линий выполнены в соответствии с требованиями законодательных, правовых и нормативных актов.

В настоящее время, в пределах границ разработки проекта планировки утвержденные красные линии отсутствуют, утверждены красные линии по улице Чернышевского (см. Проект планировки и межевания, выполненный ООО "Арт-Бюро", договор №37 от 17.06.2019г.).

Инв. № подл.	<p>Предложения по установлению красных линий выполнены в соответствии с требованиями законодательных, правовых и нормативных актов.</p> <p>В настоящее время, в пределах границ разработки проекта планировки утвержденные красные линии отсутствуют, утверждены красные линии по улице Чернышевского (см. Проект планировки и межевания, выполненный ООО "Арт-Бюро", договор №37 от 17.06.2019г.).</p>						Лист			
									МК-45/21-ПЗ	
Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			

1.7 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Очередность реализации генерального плана: первая очередь реализации.

Очередности реализации проектируемой территории по проекту планировки:

I очередь: Логистические склады, здание бытового обслуживания.

II очередь: Предприятие общественного питания..

Данная очередность принята в связи с организацией поверхностного стока на очистные сооружения..

1.7.1 Мероприятия по оптимизации административно-территориального устройства.

№п/п Наименование мероприятия	Этапы реализации
1. Подготовка и утверждение документации по планировке и межеванию территории	Первая очередь
2. Проведение мероприятий по инструментальному закреплению границ в соответствии с планируемыми границами территории, отображенными на схемах генерального плана.	Первая очередь

1.7.2. Мероприятия по усовершенствованию и развитию планировочной структуры территории , функциональному зонированию

№п/п Наименование мероприятия	Этапы реализации
1. Сохранение и развитие системы планировочных связей, обеспечивающей усиление связности территории	Первая очередь
2. Сохранение масштабности планировочных элементов	Первая очередь
3. Развитие зоны строительства	Первая очередь, вторая очередь

1.7.3. Мероприятия по размещению на территории объектов капитального строительства.

№п/п Наименование мероприятия	Этапы реализации
1. Водоснабжение	Первая очередь, вторая очередь
2. Водоотведение	Первая очередь,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 7
			МК-45/21-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	

	вторая очередь
3. Газоснабжение	Расчетный срок
4. Теплоснабжение	Первая очередь, вторая очередь
5. Электроснабжение	Первая очередь, вторая очередь
6. Строительство здания бытового обслуживания	Первая очередь
7. Строительство предприятия общественного питания	Вторая очередь
8. Строительство логистических складов	Первая очередь

1.7.3. Мероприятия по размещению на территории объектов транспортной инфраструктуры

№п/п Наименование мероприятия	Этапы реализации
1. Строительство дорог	Первая очередь, вторая очередь
2. Устройство парковочных мест	Первая очередь, вторая очередь

1.8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 4

№	Показатель	Единица измерения	Величина
1	Территория		
	Проектируемая территория	га	1,85
	<u>Территория существующих участков</u>	га	<u>0,02</u>
	<u>Площадь застройки общественных зданий</u>	га	<u>0,14</u>
	<u>Территория общего пользования, в том числе:</u>	га	<u>1,69</u>
	-дороги, проезды, тротуары	га	1,07
	-общественное озеленение	га	0,62
	Территория планировочных ограничений	га	0,79
	<u>Территория участков общественного назначения</u>		0,88
	- логистические склады (проект.)	га	0,64
	-здание бытового обслуживания (проект.)	га	0,1
	-предприятие общественного питания (проект.)	га	0,14

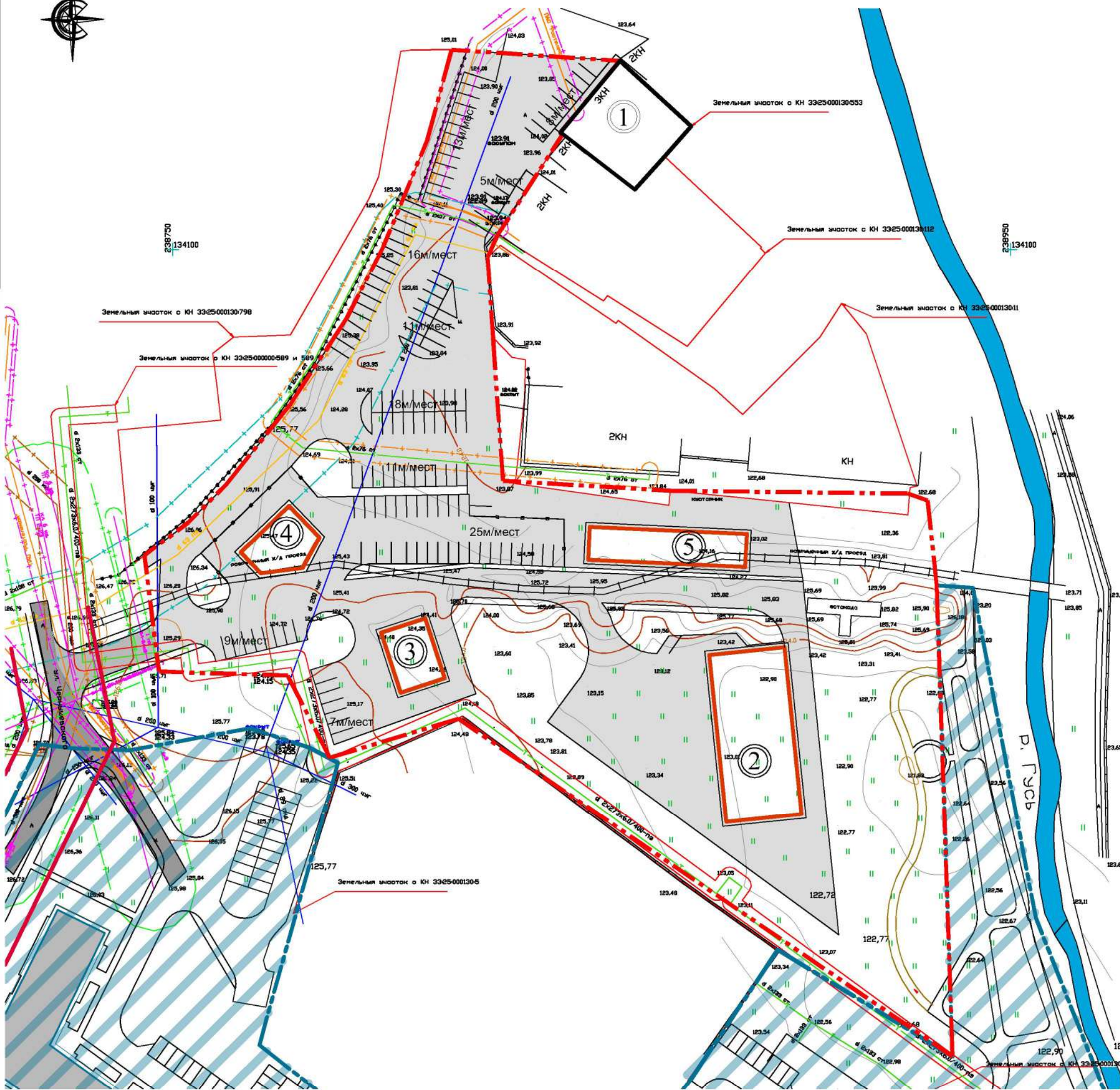
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	МК-45/21-ПЗ	Лист
							8

Графические материалы

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										МК-45/21-ПЗ
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				9	

Чертеж красных линий с указанием координат поворотных точек. М 1:1 000



Условные обозначения:

Границы:

Проект. Сущ.

- Границы разработки территории
- Ось дороги
- Участки, поставленные на кадастровый учет
- Красные линии, запроектированные ранее

Наименования зданий и сооружений:

Проект. Сущ.

- ① - Здание торгового назначения
- ② - Логистические склады
- ③ - Здание бытового обслуживания
- ④ - Предприятие общественного питания
- ⑤ - Логистические склады

Здания и сооружения:

Проект. Сущ.

- Объекты капитального строительства

Территории общего пользования:

Проект. Сущ.

- Территория, разработанная ранее

Транспортная инфраструктура:

Проект. Сущ.

- Дороги, проезды и парковки с асфальтовым покрытием
- Тротуары

Приечание: На проектируемой территории не устанавливаются красные линии.

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подпись Дата

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подпись Дата

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подпись Дата

МК-45/2021

город Гусь-Хрустальный Владимирской области

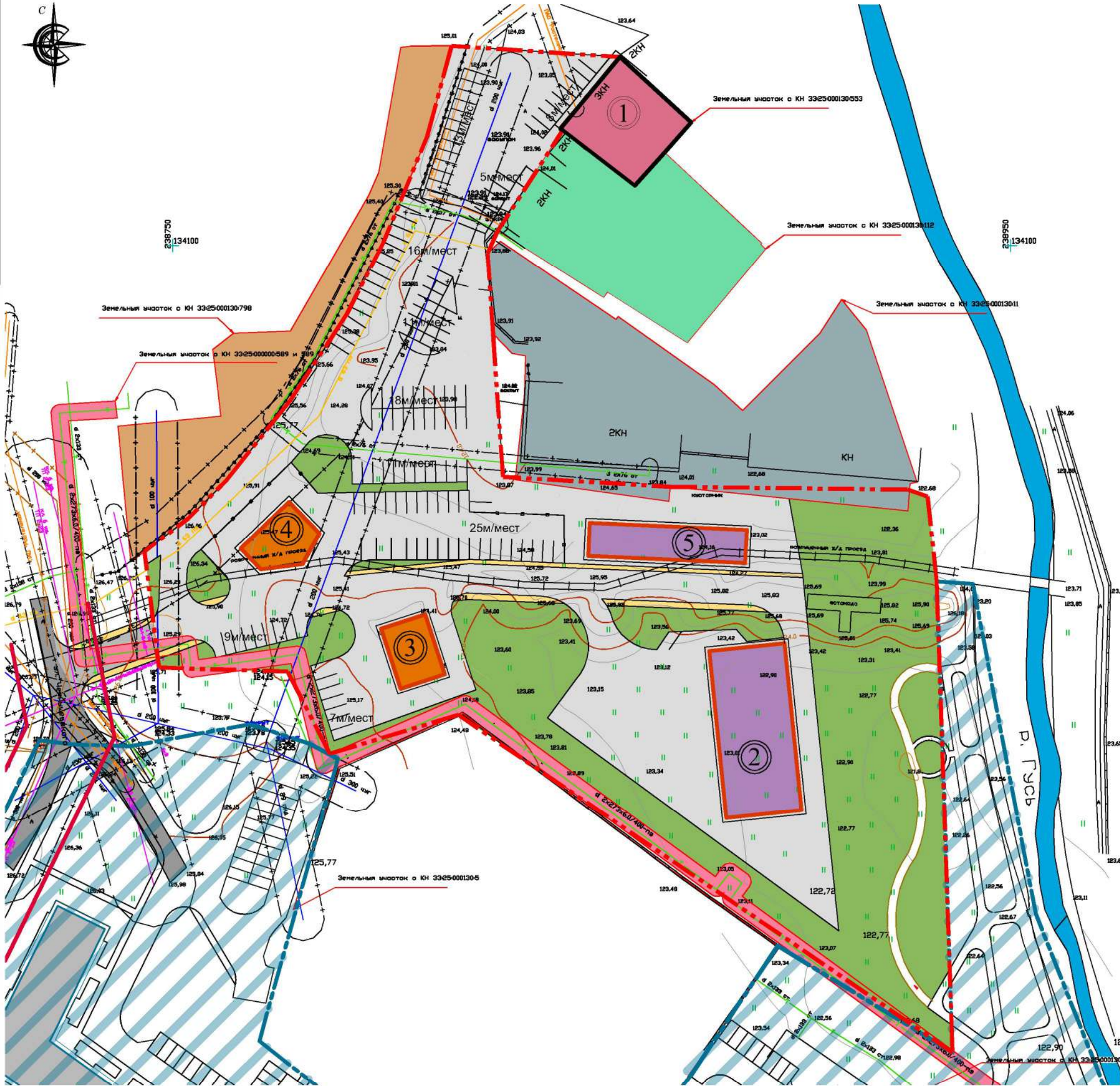
Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Чертеж красных линий с указанием
координат поворотных точек. М 1:1 000

ИП Дементьева

Схема размещения объектов капитального строительства с указанием параметров объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах данной территории. М 1:1 000



Условные обозначения:

- Границы:
- Проект. Сущ.
 - Границы разработки территории
 - Ось дороги
 - Участки, поставленные на кадастровый учет
 - Красные линии, запроектированные ранее

- Транспортная инфраструктура:
- Проект. Сущ.
 - Дороги, проезды и парковки с асфальтовым покрытием
 - Тротуары

- Территории общего пользования:
- Проект. Сущ.
 - Озеленение
 - Территория, разработанная ранее

- Наименования зданий и сооружений:
- Проект. Сущ.
 - ① - Здание торгового назначения
 - ② - Логистические склады
 - ③ - Здание бытового обслуживания
 - ④ - Предприятие общественного питания
 - ⑤ - Логистические склады

- Здания и сооружения:
- Проект. Сущ.
 - Участок под объекты производственного назначения
 - Участок под объекты придорожного сервиса
 - Участок под объекты общественного назначения, общественные здания
 - Участок под объекты складского назначения, складские здания
 - Участок под объекты инженерной инфраструктуры

- Здания и сооружения:
- Проект. Сущ.
 - Коридоры инженерных сетей

Изн. N подл. Подпись и дата Взамен инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Нач.отд.					
Исполнил	Ковальчук Н.В				

МК-45/2021		
город Гусь-Хрустальный Владимирской области		
Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия П	Лист 2
Схема размещения объектов капитального строительства с указанием параметров объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах данной территории. М 1:1 000		Листов
ИП Дементьева		