

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 23.06.2022 № 439

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

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная цель разработки проекта

Основная цель разработки проекта – использование свободных территорий в соответствии с утвержденным Генеральным планом города Гусь-Хрустальный. В соответствии с Генеральным планом территория расположена на землях общего пользования, в соответствии с Правилами землепользования и застройки в границах территориальных зон Т-1 - зона железнодорожного транспорта и Т-2 - зона автомобильного транспорта.

Общая характеристика территории

Участок общей площадью 1,85 га расположен на территории муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области, в кадастровом квартале 33:25:000130, на правом берегу реки Гусь.

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;

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.

Характеристика объектов капитального строительства

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	--	--
7	ПРГ (проект.)	--	2	4

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

На тупиковых проездах предусмотрены разворотные площадки размером не менее 16х16 метров. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Инженерное обеспечение.

1. Водоснабжение – от проектируемого водопроводного колодца ул.Орловская. Произвести реконструкцию водопроводной сети от водопроводного колодца ВК1 до колодца ВК2. Исключить параллельную прокладку сети водоотведения в районе точки подключения.

2. Канализация – от существующей линии канализации.

3. Электроснабжение - от существующей муниципальной сети водоснабжения ул.Чернышевского. На территории запроектировано уличное освещение. Светильники для освещения устанавливаются на опоры высотой 7 метров, 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 существующего подземного газопровода среднего давления с подключением к проектируемому ПРГ. 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 ТК-17 до проектируемых объектов.

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.

Основные технико-экономические показатели

№	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

Охранные зоны (санитарные разрывы) инженерных сетей

Проектируемой участок частично попадает в зону охраняемого природного ландшафта. Эта часть участка не подлежит застройке.

В соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* все инженерные сети (водопроводы, канализационные коллекторы, теплосети, газопроводы, кабели) необходимо обеспечить санитарными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей.

Проект межевания.

Территория проектируемого участка 18546 кв.м (1,85 га) проектом предполагается под размещение объектов общественного назначения.

Существующие инженерные сети: линия водопровода чугун Ø200, сети связи, теплотрасса.

В настоящий момент на участке проектирования есть строениями, подлежащими сносу. На участке есть неорганизованные парковки. На участке есть дороги с щебеночным покрытием. За пределами участка находятся дороги с асфальтовым покрытием.

В проектных границах нет зон залегания полезных ископаемых, есть объект культурного наследия – зона охраняемого природного ландшафта.

Общая площадь территории для межевания: 18546 кв.м.

Территорию участка предлагается размежевать на 5 участков:

- ЗУ1 - склады;

Вид разрешенного использования: основной

Разрешенное использование земельных участков: код 6.9

Способ образования земельного участка: вновь образуемый земельный участок

$S = 4436,14 \text{ м}^2$

- ЗУ2 - бытовое обслуживание, объекты торговли, общественное питание;

Вид разрешенного использования: основной, условно разрешенный

Разрешенное использование земельных участков: код 3.3, код 4.6 - основной, 4.2 - условно разрешенный

Способ образования земельного участка: вновь образуемый земельный участок

$S = 985,98 \text{ м}^2$

- ЗУ3 - магазины, общественное питание;

Вид разрешенного использования: основной

Разрешенное использование земельных участков: код 4.6, 4.4

Способ образования земельного участка: вновь образуемый земельный участок

$S = 1449,95 \text{ м}^2$

- ЗУ4 - склады;

Вид разрешенного использования: основной

Разрешенное использование земельных участков: код 6.9

Способ образования земельного участка: вновь образуемый земельный участок

$S = 1123,53 \text{ м}^2$

- ЗУ5 - магазины, склады

Вид разрешенного использования: основной

Разрешенное использование земельных участков: код 6.9, 4.4

Способ образования земельного участка: вновь образуемый земельный участок

$S = 843,18 \text{ м}^2$.

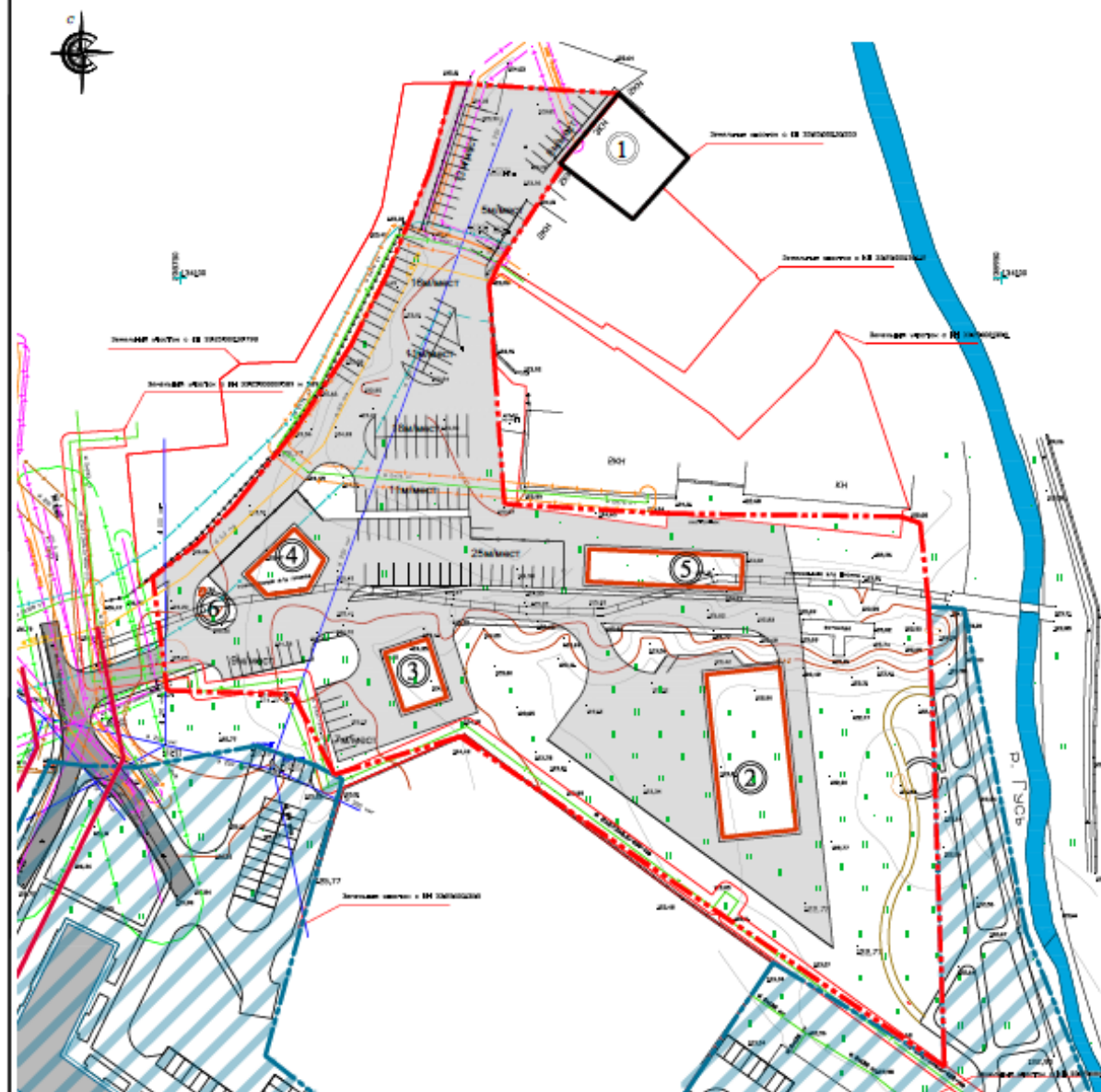
Каталог координат поворотных точек образуемых участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
	ЗУ1	
	Площадь 4436.14 м.кв	
1	134024.89	238820.91
2	134021.57	238900.39
3	133936.35	238909.07
4	134000.96	238820.71
	ЗУ2	
	Площадь 985.98 м.кв	
1	134000.96	238820.71
2	133993.86	238822.45
3	133992.35	238819.06
4	133988.28	238809.74
5	133982.54	238796.53
6	133978.65	238787.60

7	134002.80	238781.79
8	134006.76	238782.27
9	134016.88	238820.84
	ЗУ3	
	Площадь 1449.95 м.кв	
1	134048.82	238777.77
2	134042.63	238772.59
3	134027.32	238756.78
4	134016.97	238766.77
5	134021.44	238785.56
6	134024.89	238820.91
7	134023.95	238843.52
8	134035.55	238843.41
9	134036.31	238820.89
10	134041.51	238820.80
11	134040.85	238784.70
	ЗУ4	
	Площадь 1124.53 м.кв	
1	134041.51	238820.80
2	134036.31	238820.89
3	134035.55	238843.41
4	134023.95	238843.52
5	134021.57	238900.39
6	134039.49	238897.17
7	134042.37	238868.78
8	134038.92	238868.44

9	134041.98	238846.74
	3У5	
	Площадь 843.18 м.кв	
1	134147.53	238816.65
2	134126.27	238810.94
3	134100.70	238800.40
4	134083.21	238791.46
5	134062.86	238778.10
6	134056.63	238773.11
7	134043.85	238762.88
8	134034.80	238753.85
9	134026.82	238743.35
10	134023.75	238743.77
11	134034.59	238760.52
12	134042.63	238772.59
13	134049.01	238777.93
14	134058.73	238785.92
15	134080.93	238795.91
16	134098.80	238805.03
17	134125.01	238815.74
18	134147.23	238821.69

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



Условные обозначения:

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

- Наименования зданий и сооружений:
Проект. Суц.
- ① - Здание торгового назначения
 - ② - Логистические склады
 - ③ - Здание бытового обслуживания
 - ④ - Предприятие общественного питания
 - ⑤ - Логистические склады
 - ⑥ - ПРГ

- Здания и сооружений:
Проект. Суц.
- Объекты капитального строительства

- Территории общего пользования:
Проект. Суц.
- Территории, разработанные ранее

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

Примечание: На проектируемой территории не устанавливаются красные линии.

						МК-45/2021		
						город Гусь-Хрустальный Владимирской области		
Изм.	Копия	Лист	Ниж	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть		
Нам.отд.								
Исполнил	Ковальчук Н.В.					Чертеж красных линий с указанием координат поворотных точек. М 1:1 000		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ИП Дементьева		

