

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 27.02.2023 № 105

Проект планировки и межевания территории участка район улицы Васильева, город Гусь-Хрустальный Владимирской области

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Целью разработки настоящего проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Общая характеристика территории

Территория, на которую разработан проект планировки и межевания территории расположена в центральной части города Гусь-Хрустальный, границах квартала, ограниченного улицами: Васильева, Курская, Чернышевского, на пересечении производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (реестровый номер 33:25-7.11), жилой зоны (реестровый номер 33:25-7.139) и зоны земельных участков (территорий) общего пользования.

Территория проектирования попадает в зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения:

33:25-6.56 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 4 (15892) МУ ВКП г Гусь-Хрустальный, обл Владимирская, МО г Гусь-Хрустальный (городской округ), г Гусь-Хрустальный, ул Красноармейская, 19б, артезианская скважина № 4 (15892) (третий пояс);

33:00-6.652 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 6 (19849), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. 2-я Народная, 13б, третий пояс;

33:00-6.654 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 7 (34553), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Менделеева, 20б третий пояс;

33:00-6.656 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 15 (3-III), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, проспект 50 лет Советской Власти, 13 третий пояс;

33:00-6.659 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 9 (б/н), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, парк 50 лет Советской Власти, третий пояс;

33:00-6.663 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 2с (15884), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Димитрова, 44-а, третий пояс;

33:00-6.664 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 11 (67134), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Менделеева, 14а третий пояс;

33:25-6.263 - Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения водозаборной скважины № 39142 Муниципального унитарного водопроводно-канализационного предприятия г. Гусь-Хрустальный Владимирской области, расположенной по ул. Кравчинского (третий пояс);

33:00-6.658 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 8 (34585), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Гражданский переулок, 30а, третий пояс;

33:25-6.214 - Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 3с (67368), расположенной по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Менделеева, 12а третий пояс.

В границах элемента планировочной структуры находятся утвержденные границы территорий объектов культурного наследия:

1. Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», к. XIX в. (г. Гусь-Хрустальный, ул. Чернышевского, 12), реестровый номер 33:25-8.217.

2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», к. XIX в. (г. Гусь-Хрустальный, ул. Чернышевского, 10), реестровый номер 33:25-8.75.

На территории проектирования расположены границы защитных зон вышеперечисленных объектов культурного наследия, которые установлены на расстоянии 100 м от внешних границ территории памятника. Также в проекте отображены защитные зоны объектов культурного наследия (ул. Васильева, 23 - здание казармы для рабочих и служащих, XIX в.; ул. Курская, 18а - здание школы, XIX в.), границы которых не утверждены, защитные зоны установлены на расстоянии 200 м от линии внешней стены памятника.

Общая площадь проектирования с сопредельными территориями под строительство транспортной и инженерной инфраструктуры – 4,21га.

Проектные решения

Технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
1. ТЕРРИТОРИЯ				

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
1.1	Площадь территории в границах разработки проекта, всего:	га	4,21	100%
	в том числе:			
1.1.1	Внутриквартальная территория (в красных линиях)	га	1,87	49,05
1.1.2	Межквартальная территория (за красными линиями)	га	2,34	50,95
	В т.ч.:			
1.1.2.1	Территории общего пользования	га	2,34	
1.1.2.2	Территории коммунального обслуживания	га	-	
1.2	Площадь застройки	м ²	1594,0	
1.3	Площадь покрытия	м ²	3311	
1.4	Коэффициент застройки	-	0,19	
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	0,75	
2. НАСЕЛЕНИЕ				
2.1	Общая численность населения, в т.ч.	чел.	180	
2.1.1	Проживающее население на момент проектирования	«	-	
2.1.2	Проектируемое население	«	180	
2.2	Плотность населения на территории жилой застройки	чел. / га	96,3	
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3.1	Количество квартир	квартира	32	
3.2	Многоквартирные жилые дома	здание	1	
3.2.1	- существующие	здание	-	
3.2.2	- проектируемые, в т.ч.:	здание	1	4-этажный

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
3.2.2.1	- устанавливаемые на кадастровый учет настоящим проектом	здание	1	
3.3	Индивидуальные жилые дома	здание	13	
3.4	Норма жилищной обеспеченности проектная	м ² / чел.	33,2	
3.5	Общая площадь жилого фонд, в т.ч.:	м ²	6180,9	
3.5.1	- существующего	м ²	-	
3.5.2	- проектируемого	м ²	4244,0	
3.6	Плотность жилого фонда	м ² / га	2269,5	
4. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО - БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ				
4.1	Общеобразовательное школьное учреждение	учащийся		
4.1.1	- требуется	«	45	
4.1.2	- по проекту	«	-	
4.2	Детские дошкольные учреждения	место		
4.2.1	- требуется	«	45	
4.2.2	- по проекту	«	-	
4.3	Предприятия бытового обслуживания населения	раб.место	2	
4.4	Предприятие общественного питания	место		
4.4.1	- требуется	«	7,44	
4.4.2	- по проекту	«	-	
4.5	Магазины продовольственные	м ² торг.пл.		
4.5.1	- требуется	«	52,08	
4.5.2	- по проекту	«	-	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
4.6	Магазины промтоварный	м ² торг.пл		
4.6.1	- требуется	«	52,08	
4.6.2	- по проекту	«	-	
4.7	Спортивно-досуговый комплекс	м ²		
4.7.1	- требуется	«	65,1	
4.7.2	- по проекту	«	-	
4.8	Аптечный киоск	пункт		
4.8.1	- требуется	«	0,02	
4.8.2	- по проекту	«	-	
4.9	Отделение связи IV категории	объект		
4.9.1	- требуется	«	0,1	
4.9.2	- по проекту	«	-	
4.10	Управляющая ЖЭ компания	объект		
4.10.1	- требуется	«	0,1	
4.10.2	- по проекту	«	-	
4.11	Общественные туалеты	прибор		
4.11.1	- требуется	«	1	
4.11.2	- по проекту	«	-	
5. ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ				
5.1	Площадь озеленения	м ²	-	
6. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ				
6.1	Протяженность проездов	м	479,0	
6.2	Количество парковочных мест	машино- место	18	

В границах элемента планировочной структуры планируется размещение 1 многоквартирного жилого дома этажностью 4 этажа с учетом обеспечения действующих градостроительных и санитарных норм (жильё категории эконом-класса).

Рассматриваемый жилой дом обеспечивается необходимым количеством площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и хозяйственных целей в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Гусь-Хрустальный.

Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения малоэтажной многоквартирной жилой застройки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1.	Этажность	этаж	4
2.	Общая площадь застройки жилых домов	м ²	528
3.	Общая площадь жилых зданий	м ²	2112
4.	Количество квартир	квартира	32
	- однокомнатные	квартира	8
	- двухкомнатные	квартира	61
	- трехкомнатные	квартира	16
5.	Планируемое население	чел.	128

В границах элемента планировочной структуры планируется размещение 13-ти индивидуальных жилых домов этажностью 2 этажа с учетом обеспечения действующих градостроительных и санитарных норм.

Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения индивидуальной жилой застройки

п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
.	Этажность	этаж	2
.	Общая площадь застройки жилых домов	м ²	1066
.	Общая площадь жилых	м ²	2132

.	зданий		
.	Планируемое население	чел.	52

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Документацией по планировке территории предусматривается установление красных линий улиц Орловская, Васильева, Курская, Чернышевского.

Имя точки	X, м	Y, м
Красные линии(1)		
1	134 154,22	238 533,09
2	134 124,84	238 539,17
3	134 129,22	238 595,92
Красные линии(2)		
4	134 036,12	238 503,13
5	134 005,83	238 512,76
6	133 991,81	238 519,44
7	134 007,29	238 563,80
8	134 004,94	238 564,63
9	134 019,42	238 604,81
10	134 051,55	238 699,52
Красные линии(3)		
11	133 818,39	238 322,28
12	133 857,06	238 335,96
13	133 890,26	238 386,47
14	133 884,53	238 390,33
15	133 880,95	238 390,55
16	133 874,92	238 394,55
17	133 872,65	238 396,04
18	133 862,27	238 402,87
19	133 863,54	238 404,68
20	133 857,86	238 407,85
21	133 854,46	238 399,06
22	133 856,41	238 398,09
23	133 856,15	238 397,15

24	133 851,04	238 383,28
25	133 842,62	238 359,45
26	133 842,14	238 354,94
27	133 835,01	238 356,89
28	133 839,90	238 374,99
29	133 821,52	238 369,38
30	133 803,87	238 363,30
11	133 818,39	238 322,28
Красные линии(4)		
31	133 893,78	238 391,83
32	133 931,13	238 445,87
33	133 959,85	238 492,36
34	133 970,93	238 524,87
35	133 965,01	238 527,29
36	133 941,60	238 536,18
37	133 925,78	238 543,31
38	133 915,26	238 521,86
39	133 915,36	238 521,81
40	133 913,56	238 518,39
41	133 895,64	238 481,85
42	133 902,99	238 477,75
43	133 894,28	238 456,97
44	133 893,90	238 453,30
45	133 897,01	238 451,13
46	133 885,93	238 436,83
47	133 883,48	238 438,25
48	133 882,21	238 437,79
49	133 877,60	238 429,41
50	133 868,41	238 412,66
51	133 868,12	238 411,93
52	133 870,11	238 410,74
53	133 868,74	238 408,66
54	133 892,54	238 392,63
31	133 893,78	238 391,83
Красные линии(5)		
55	133 978,23	238 546,31
56	134 016,89	238 659,80
57	134 000,11	238 685,33
58	133 987,33	238 652,34

59	133 985,20	238 653,54
60	133 982,97	238 651,22
61	133 968,84	238 623,29
62	133 950,09	238 586,79
63	133 934,32	238 555,54
64	133 974,59	238 535,64
55	133 978,23	238 546,31
Красные линии(6)		
65	133 798,86	238 377,45
66	133 806,80	238 380,18
67	133 816,89	238 383,65
68	133 829,95	238 387,63
69	133 836,36	238 402,12
70	133 845,46	238 417,96
71	133 853,12	238 432,70
72	133 879,68	238 495,63
73	133 897,23	238 528,25
74	133 905,75	238 545,62
75	133 837,06	238 579,29
76	133 844,48	238 582,03
77	133 827,82	238 618,79
78	133 825,52	238 623,85
79	133 821,17	238 633,47
Красные линии(7)		
80	133 827,92	238 638,16
81	133 828,60	238 636,84
82	133 833,24	238 627,49
83	133 847,97	238 594,88
84	133 848,76	238 593,92
85	133 853,14	238 591,75
86	133 858,90	238 590,25
87	133 862,15	238 590,69
88	133 912,04	238 566,53
89	133 930,73	238 604,86
90	133 959,05	238 645,42
91	133 961,02	238 648,65
92	133 964,16	238 653,78
93	133 964,90	238 653,82
94	133 972,57	238 666,00

95	133 972,13	238 666,84
96	133 973,58	238 669,22
97	133 976,46	238 667,61
98	133 982,78	238 683,13
99	133 983,38	238 683,57
100	133 993,16	238 704,18
101	133 990,81	238 710,12
102	133 989,07	238 714,53
Красные линии(8)		
80	133 827,92	238 638,16
103	133 985,40	238 715,25
102	133 989,07	238 714,53

Красные линии приняты в соответствии с проектом планировки территории и обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и освоения территории. Соблюдение красных линий обязательно при последующем межевании земельных участков.

Красные линии, утвержденные ранее, подлежат корректировке.

Планируется строительство проезда к участкам :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ10, :ЗУ11, :ЗУ12, :ЗУ13.

В границах элемента планировочной структуры в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования города Гусь-Хрустальный для проектируемого жилого дома предусмотрены гостевые автостоянки общим количеством 18 машино-мест.

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Имеется возможность подключения к водопроводу и канализации. Точка присоединения к системе водоснабжения - муниципальная сеть водоснабжения ул.Урожайная, диаметром 150 мм, существующий водопроводный колодец ВК1. Точка присоединения к централизованной системе водоотведения — муниципальная сеть водоотведения ул. Чернышевского диаметром 150 мм, существующий колодец (пересечение ул. Васильева с ул. Чернышевского) КК1.

Есть техническая возможность подключения объектов капитального строительства к сетям газоснабжения, а именно стальной подземный газопровод низкого давления диаметром 146 по ул. Урожайная и стальной подземный газопровод низкого давления диаметром 168 мм по ул. Васильева -

Чернышевского.

Проектом предусмотрена прокладка дренажной канавы между участками :ЗУ11 и :ЗУ12.

Для электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства необходимо строительство объектов электросетевого хозяйства.

Проектом предусмотрен вынос существующей ЛЭП и существующего водопровода за границу ориентировочного места расположения объектов капитального строительства с учетом ширины охранных зон.

Транспортная инфраструктура

Транспортная сеть представляет собой замкнутую систему улиц, проездов. В целом сеть улиц и проездов проектируемой территории обеспечивает удобную, быструю и безопасную связь со всеми функциональными зонами.

Планируется строительство проездов, в том числе в придомовой территории запроектированного многоквартирного жилого дома.

В городе Гусь-Хрустальный существует налаженная сеть общественного транспорта. С учетом того, что проектируемая территория расположена в непосредственной близости от ул. Красноармейская, которая обслуживается общественным транспортом (автобусные маршруты), развитие транспортной инфраструктуры в части дополнительного обеспечения планируемого населения общественным транспортом не предусматривается.

В составе графической части материалов по обоснованию разработана схема организации движения транспорта. Ширина улицы Васильева с двухсторонним расположением участков в границах красных линий принята не менее 15,0 м. Проезжая часть – двухполосная шириной 7,0 метров (2х3,5 м). Параметры улиц в красных линиях и дорог приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Положение об очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – подготовка описания местоположения измененных границ территориальных зон, формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.

2. Демонтаж и перенос коммунальных сетей, снос объектов, ограждений.

3. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку (участок :ЗУ13 не предоставлять до проведения тампонирования скв. №ГКВ 175 ул. Чернышевского).

4. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного

обеспечения.

5. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

6. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Проект межевания.

Для образования земельных участков :ЗУ1 - :ЗУ13 необходимо подготовить межевые планы по образованию земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Наименование	Вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель
:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства	1 021	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства	1037	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	1031	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	Для индивидуального жилищного строительства	1198	Земли населенных пунктов
:ЗУ5	Для индивидуального жилищного строительства	1100	Земли населенных пунктов
:ЗУ6	Для индивидуального жилищного строительства	1102	Земли населенных пунктов

:3У7	Для индивидуального жилищного строительства	1534	Земли населенных пунктов
:3У8	Для индивидуального жилищного строительства	1207	Земли населенных пунктов
:3У9	Для индивидуального жилищного строительства	1290	Земли населенных пунктов
:3У10	Для индивидуального жилищного строительства	1132	Земли населенных пунктов
:3У11	Для индивидуального жилищного строительства	1446	Земли населенных пунктов
:3У12	Для индивидуального жилищного строительства	1485	Земли населенных пунктов
:3У13	Для индивидуального жилищного строительства	1306	Земли населенных пунктов
33:25:000129:3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 809	Земли населенных пунктов



