



Государственное унитарное предприятие
Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро»

Проект планировки территории
по установлению красных линий
по ул. Солнечная,
ограниченной домами № 62 по ул.Тумская №104
по ул.Тверская №63 по ул.Тумская - №106
по ул.Тверская
в г. Гусь-Хрустальный

Договор: ТП-35/21

Заказчик: Паутов О.В.

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Владимир 2021 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-35/21 Заказчик: Паутов О.В.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Воробьева Н.М.				Проект планировки территории по установлению красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами № 62 по ул.Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул.Тумская- №106 по ул.Тверская	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

									Лист
									4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

3	Схема зон с особыми условиями использования	М 1:500	3
4	Разбивочный чертеж 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
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

4.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. 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) – выделенная (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 установлению красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская выполняется на основании договора №ТП-35/21 от 17 мая 2021 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. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская;
- 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-35/21 на разработку документации по проекту планировки территории по установлению красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области от 17.05.2021г.
- Постановление главы администрации муниципального образования г. Гусь-Хрустальный от 23.04.2021г. №295 «О разработке проекта планировки территории по установлению красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области».
- 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 установлению красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская»
- Топографо-геодезическая съёмка по состоянию на май 2021год (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 2021г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2021 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 23 января 2019г. №3/1 в редакции 36/04 от 07.07.2020.
5. Решение Совета Народных депутатов МО город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24 октября 2019г. №64/14

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

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»
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		

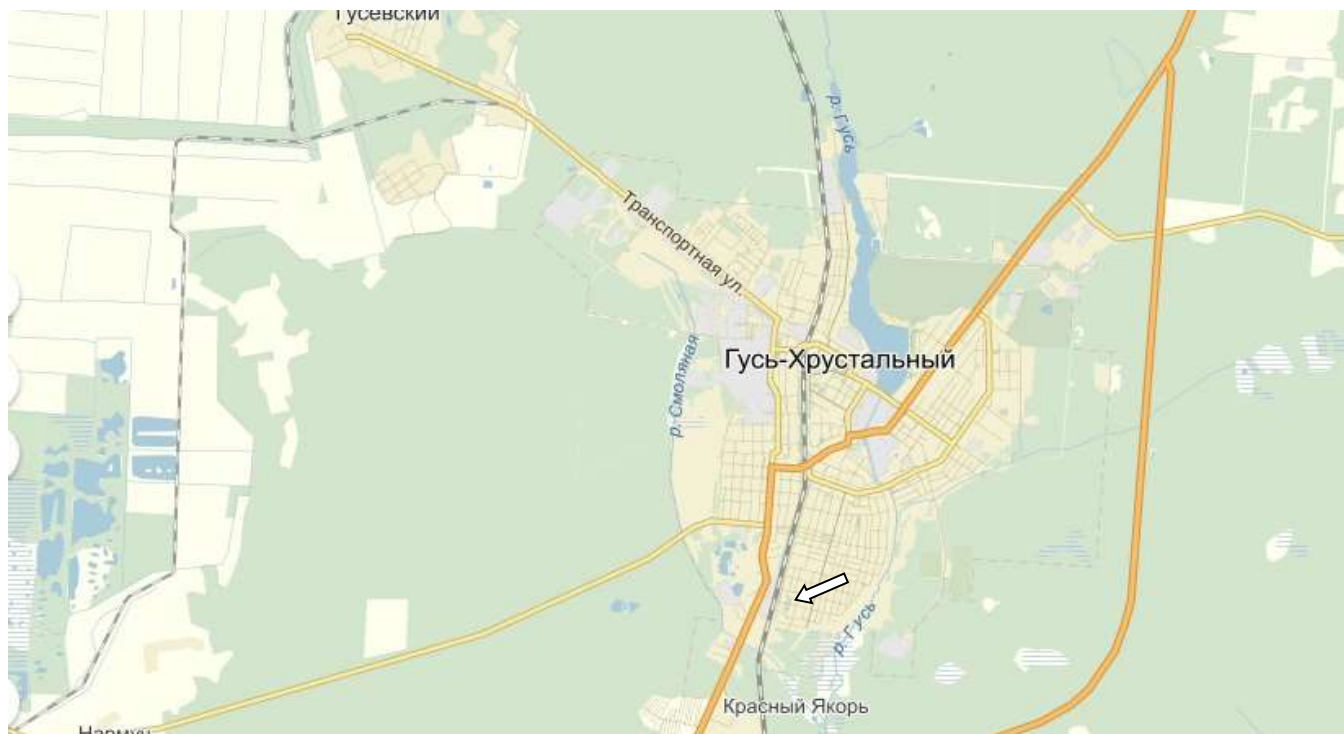
2.Местоположение проектируемой территории

Отводимый участок, площадью 5,30 га, расположен в юго - западной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000187 и 33:25:000188. 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 50,0км, далее налево 3,7 км, Пролетарская улица налево 1,8 км, Тверская улица направо 79 м, Солнечная улица (место проектирования)).

					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 28⁰ С;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток - минус 33⁰С;
- глубина снежного покрова 41 см, глубина промерзания почв 86 см;
- нормативная снеговая нагрузка-126 кгс/м²;
- среднегодовое количество осадков составляет 549 мм, из которых половина

выпадает за период с температурой выше 10⁰С.

- 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/м² (0,23 мПа);

- зона влажности – нормальная.

Повторяемость ветра, %

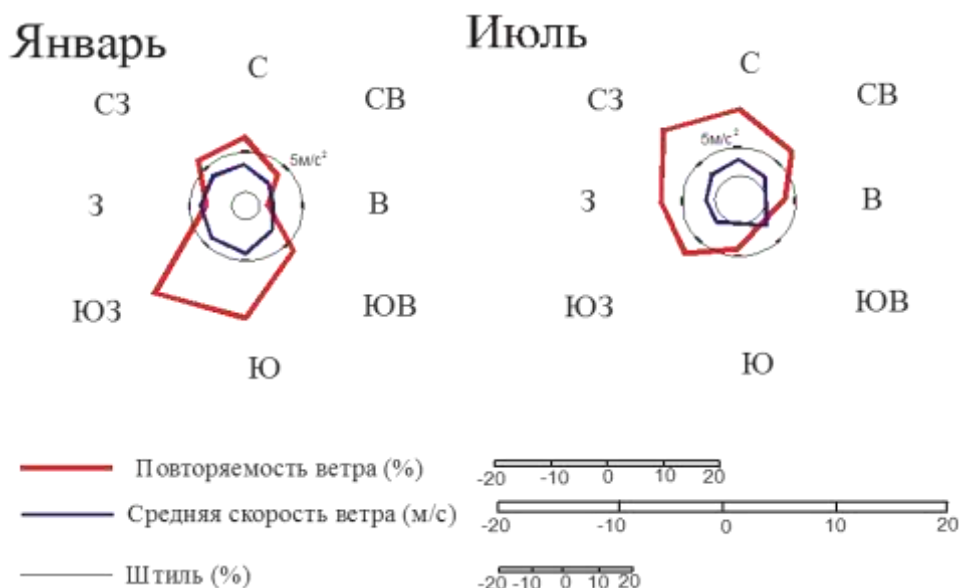
Таблица 1

	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



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. Брагина;
- с запада – ул.Тумская;
- с востока – ул.Тверская;
- с севера – ул. Дальняя;

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000187 и 33:25:000188.

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.

- 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, теплосети, 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

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 .

- 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 радиофикации, 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 радиофикации 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 юго-западной 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, встроено-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-1

Ж-1 - зона для индивидуального жилищного строительства.

1. Зона для индивидуального жилищного строительства выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

2. Ж-1 – зона для индивидуального жилищного строительства выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки (застройка отдельно стоящими жилыми домами усадебного типа), с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории. Зоны личного подсобного хозяйства в Правилах в отдельную зону не выделяются. Земельные участки с разрешенным видом использования "для ведения личного подсобного хозяйства" включены в зону Ж-1, так как на них по законодательству разрешается размещение жилого дома.

3. В зоне Ж-1 могут размещаться жилые дома высотой не выше трех надземных этажей, преимущественно многоквартирные индивидуальные жилые дома, а также двухквартирные дома и жилые дома на приусадебных участках личного подсобного хозяйства. Жилые дома могут включать помещения для ведения личного подсобного хозяйства или иметь специальные помещения с местами приложения труда, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

4. Видам разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-1, 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 1.

5. Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

6. В зоне Ж-1 могут размещаться объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

7. В зоне Ж-1, как вспомогательные виды использования земельных участков, рекомендуется проектировать площадки: для игр детей разного возраста, для отдыха взрослых, занятий физкультурой и спортом, установки мусоросборников, площадки для выгула собак и другие виды в соответствии с Правилами благоустройства.

**Виды разрешенного использования земельных участков
территориальной зоны индивидуального жилищного строительства: Ж-1**

№ п/п	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования территориальной зоны Ж-1		
1	Для индивидуального жилищного строительства Код - 2.1	<p>1. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).</p> <p>2. Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500 кв. м.</p> <p>3. В условиях сложившейся застройки минимальный размер земельного участка по фактическому использованию.</p> <p>4. Расстояние между фронтальной границей и основным строением: - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки; - на вновь предоставленных участках - 5 м.</p> <p>5. Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа).</p> <p>6. 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>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка –65%; - коэффициент использования территории: не более 1,5.</p> <p>8. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка: - от жилых зданий - 3 м; - от хозяйственных построек- 1 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - 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</p>

					Пояснительная записка

		<p>11. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>12. 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	Блокированная жилая застройка Код - 2.3	<p>1. Площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная - 300 кв.м; - максимальная - 1200 кв.м. <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 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</p>

					Пояснительная записка	
						18

		высота здания, составляет не более 21,0 м (с учетом рельефа).
9	Религиозное использование Код - 3.7	3. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов:
10	Банковская и страховая деятельность Код - 4.5	- до всех зданий не менее 5 м (или совпадает с линией застройки);
11	Общественное питание Код - 4.6	- для зданий административного назначения, связи, культурного развития, развлечений, храмов – 3 м;
12	Гостиничное обслуживание Код - 4.7	- для гостиниц, отдельно стоящих объектов общественного питания – 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления;
13	Развлечения Код - 4.8	- для лечебных корпусов объектов здравоохранения – 30 м, амбулаторно-поликлинического учреждения – 15 м, рекомендуемый отступ от жилых и общественных зданий – не менее 30-50 м;
14	Общественное управление Код - 3.8	- для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций – 25 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 и при условии возможности устройства гостевой автостоянки. 4. Отдельно стоящие объекты размещаются с организацией основного входа со стороны улицы. 5. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий: - 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 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; - соблюдения норм благоустройства,

		<p>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, расстояние не менее 4 м.</p> <p>13. Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:</p> <p>а) при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>б) от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м;</p> <p>в) от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м;</p> <p>г) от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, расположенных на рассматриваемом земельном участке– не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;</p> <p>д) от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м и 7 м соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;</p> <p>е) от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;</p> <p>ж) от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;</p> <p>з) от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.</p> <p>14. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p> <p>15. Требования к ограждениям земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none">- со стороны улиц рекомендуются разреженные и сетчатые заборы;- характер ограждения, его высота должны быть																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

		<p>единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;</p> <p>- ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.</p>
2	<p>Хранение автотранспорта</p> <p>Код - 2.7.1</p>	<p>1. Участки под отдельно стоящие объекты гаражного назначения:</p> <p>Площадь земельного участка:</p> <p>- минимальная - 35 кв.м.;</p> <p>- максимальная - 400 кв.м.</p> <p>Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>2. Максимальная высота – 6 м.</p> <p>3. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов: 5 метров (или в соответствии со сложившейся линией застройки)</p> <p>4. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений - 1 метр.</p> <p>5. Максимальный коэффициент застройки участка (соотношение площади застройки к площади участка) - 0,8.</p> <p>6. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи здания.</p> <p>7. Высота ворот гаража - не более 2,5 м.</p> <p>8. Суммарная вместимость автостоянок для хранения легковых автомобилей не более 300 машино-мест.</p> <p>9. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м.</p> <p>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.</p> <p>11. В исключительных случаях на территориях сложившейся застройки возможно размещение стоянок для постоянного хранения автомобилей при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовой территории элементами благоустройства.</p> <p>12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков под строительство гаражных комплексов, блокированных гаражных объектов не регламентируются.</p>
3	<p>Специальная деятельность (площадки для сбора твердых бытовых отходов)</p> <p>Код - 12.2</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не регламентируются.</p>

[illegible]

6. Вывод проектного решения

Проектным решением планировки территории по установлению красных линий по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская, в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

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

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улицу и дорогу в жилой застройке (согласно Таблице 9.1.4 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24 октября 2017 года № 64/14) и отнести к улицам и дорогам местного значения.

Ширина проездов улиц в красных линиях в жилой застройке, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м.

В нашем случае красная линия по ул. Солнечная, ограниченной домами №62 по ул. Тумская №104 по ул. Тверская и №63 по ул. Тумская - №106 по ул.Тверская наведена по четной и нечетной сторонам улицы шириной в красных линиях - 48метра.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 2.6метра до 8.8метра от красной линии вглубь участков, а с нечетной стороны от 2.6 метра до 4.2 метров от красной линии вглубь участков.

На проектируемой территории по ул. Солнечная существующая дорога - шириной 3.0 м, со щебеночным покрытием, что отражено на Листе 6 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По четной и нечетной сторонам улицы, красные линии, наведены по существующим заборам жилой застройки и с отступом от существующих коммуникаций, согласно инженерным требованиям, для технического обслуживания инженерных сетей:

- от столбов ЛЭП - от 1,0м;
- от линии связи -2.0м.
- от водопровода -5.0м.
- от надземного газопровода-1м.

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

7. Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м ²	%	
Площадь проектируемого участка	53004	100	
Площадь территории усадебной застройки:	22713	43	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	3555	7	
Площадь дорожного полотна без покрытия	3097	6	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	23639	44	
Уменьшение площади озеленения	3555	7	