МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ

29.03.2017 № 216

Об утверждении проекта планировки территории ул. Каховского, ограниченной домами № 13-25, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области, статьей 6 главы 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области, утверждённых решением Совета народных депутатов муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 21.05.2008 № 32/3, протоколом публичных слушаний от 03.03.2017 №14 и заключением о результатах публичных слушаний от 03.03.2017 №14, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Проект планировки территории ул. Каховского, ограниченной домами № 13-25, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области согласно приложению.

2. Настоящее постановление опубликовать в средствах массовой информации и на официальном сайте администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области http://gusadmin.ru/ в течение семи дней со дня утверждения.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по строительству, архитектуре и муниципальному имуществу.

Глава города Н.Н. Балахин

Приложение к постановлению главы муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области
от 29.03.2017 № 216

Проект планировки
территории по установлению красных линий
ул. Каховского, ограниченной домами № 13-25, г. Гусь-Хрустальный
Владимирской области
Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта – установления красных линий и линии застройки по ул. Каховского, ограниченной домами № 13-25 г. Гусь-Хрустального в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Каховского, ограниченной домами № 13-25;
- 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.

Актуальность проекта:

Законодательством определено, что земли общего пользования ограничены в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность. Кроме того, строительство новых объектов и реконструкция существующих должна проходить с соблюдением красных линий. Строящийся объект не должен пересекать красных линий, а в ряде случаев строительство должно осуществляться с установленными отступлением от них. Важно знать, как проходит красная линия, при формировании и уточнении границ земельных участков. Формирование границ земельного участка без учета красных линий может привести к невозможности предоставления такого участка в частную собственность. Таким образом, установление красных линий в г. Гусь Хрустальном является важным, насущным и актуальным вопросом.

Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика

Проектируемый участок площадью 14975,24 м^2, расположен в северо-восточной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровых кварталах: 33:25:000105 и 33:25:000104. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта г. Гусь-Хрустальный.

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

с севера – переулок Муромский

с запада – застройка по ул. Каховского, ограниченная домами №13-25

с юга – существующим магазином

с востока – застройка по ул. Каховского, ограниченная домами 8-6

По территории проектирования проходят инженерные сети: водопровод, газопровод и линия ЛЭП, линия связи надземная, канализация, тепловая сеть.

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 МО город Гусь-Хрустальный. Проектируемая территория располагается в зоне Ж–4 (Зона усадебной застройки) и зоне Ж-1 (Зона многоэтажной жилой застройки (5 этажей и более):

Ж-4 – Зона усадебной застройки с участками до 1000 кв. м.

Основные виды разрешенного использования:

1) индивидуальные жилые дома до 3 этажей;

2) многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа;

3) дома усадебного типа;

4) учреждения культуры, здравоохранения, образования, спорта и искусства локального значения;

5) детские дошкольные учреждения;

6) школы общеобразовательные;

7) объекты торгового назначения, общественного питания и бытового обслуживания населения;

8) гаражи;

9) постройки для содержания мелких животных;

10) индивидуальные гаражи на придомовом участке на 3 автомобиля;

11) встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 автомобиля;

12) надворные туалеты;

13) индивидуальные бани;

14) конфессиональные объекты;

15) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

16) киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты и др.

Предельные параметры:

1. Минимальная площадь участка:

1) для жилых домов усадебного типа - 600 кв. м.

2. Расстояние между фронтальной границей и основным строением:

В существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;

4) На вновь предоставленных участках - 3 м.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

1) от границ соседнего участка до основного строения - 3 м;

2) хозяйственных и прочих строений - 1 м;

3) отдельно стоящего гаража - 1 м;

4) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами содержания населенных мест (N 42-128-4690-88 СанПиН).

4. Предельное количество этажей - 4.

5. Максимальный процент застройки не более: для усадебного жилого дома, малоэтажного многоквартирного секционного жилого дома - 50%; индивидуального жилого дома, малоэтажного многоквартирного жилого дома - 65%.

6. Коэффициент использования территорий не более: для усадебного жилого дома - 0,67; индивидуального жилого дома, малоэтажного многоквартирного жилого дома - 1,5.

7. Озеленение территорий - не менее 30%.

8. Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий.

9. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

10. Высота зданий:

10.1. 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 кровли - 3,0 м.

10.2. Высота ворот гаража - не более 2,5 м.

10.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

10.4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

10.5. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

Ж-1 - Зона многоэтажной жилой застройки (5 этажей и более):

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1) многоквартирные жилые дома (5 - 9 эт.);

2) многоквартирные жилые дома 3 - 4 эт.;

3) учреждения культуры, здравоохранения, образования, спорта и искусства локального значения не менее 2 этажей;

4) детские дошкольные учреждения;

5) школы общеобразовательные;

6) объекты торгового назначения, общественного питания, бытового обслуживания населения, офисы и административные учреждения;

7) гаражи этажностью не менее трех;

8) конфессиональные объекты;

9) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

10) киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты, рекламные конструкции и др.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) открытые автостоянки для временного хранения а/м;

2) площадки для сбора мусора, общественные туалеты;

3) гаражи индивидуальные.

1.3. Условно разрешенные виды использования:

1) индивидуальные жилые дома 2 - 3 эт.;

2) учреждения культуры, искусства, здравоохранения, спорта, общественного питания и бытового обслуживания общегородского значения;

3) АЗС, автостоянки.

Предельные параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома принимается из расчета 17,3 кв. м на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 11,7 кв. м на 1 человека в проектируемой застройке.

2. Максимальный процент застройки не более: для многоэтажного жилого дома - 30%; для малоэтажного многоквартирного жилого дома - 50%.

3. Коэффициент использования территорий не более: для индивидуального жилого дома, малоэтажного многоквартирного жилого дома - 1,5.

4. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в цокольных, первых и вторых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что вход для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно места.

5. Предельное количество этажей - 9.

6. Озеленение территории - не менее 30%

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.

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

Охранные зоны ЛЭП

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 охранная зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

Охранные зоны газораспределительных сетей

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 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.

Охранные зоны линии связи

Охранные зоны линии связи регламентируются Постановление 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

Зона санитарной охраны водопроводов хозяйственно-питьевого назначения

На проектируемой территории на момент разработки проекта планировки присутствует водопровод.

Санитарная охрана водопроводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарно-защитной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжения. Наружные сети и сооружения».

Зона минимальных расстояний от тепловых сетей до фундамента составляет 2м., согласно СП 42.13330.2011, таб. 15

Зона минимальных расстояний от самотечной канализации до фундамента составляет 2м., согласно СП 42.13330.2011, таб. 15

Принципиальные проектные решения

Проектом вдоль улицы Каховского, ограниченной домами № 13-25 устанавливаются красные линии. Расстояние между красными линиями с

учетом существующих инженерных коммуникация от 38,8 до 39,4 метров. Согласно таб. 24.2.1.3 ОНГП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» категория проектируемой улицы устанавливается – магистральная улица районного значения. Установленная красная линия не пересекает существующие кадастровые участки.

Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от красной линии от 2,0 до 4,7 м.

Координаты красных линий.

Координаты точек красной линии:

	x	y
1	135345,28	240531,27
2	135166,70	240534,46
3	135166,70	240532,72
4	135133,79	240534,17
5	135343,69	240570,13
6	135170,51	240573,90

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Каховского, ограниченной домами № 13 – 25 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 1003,56 м.кв.

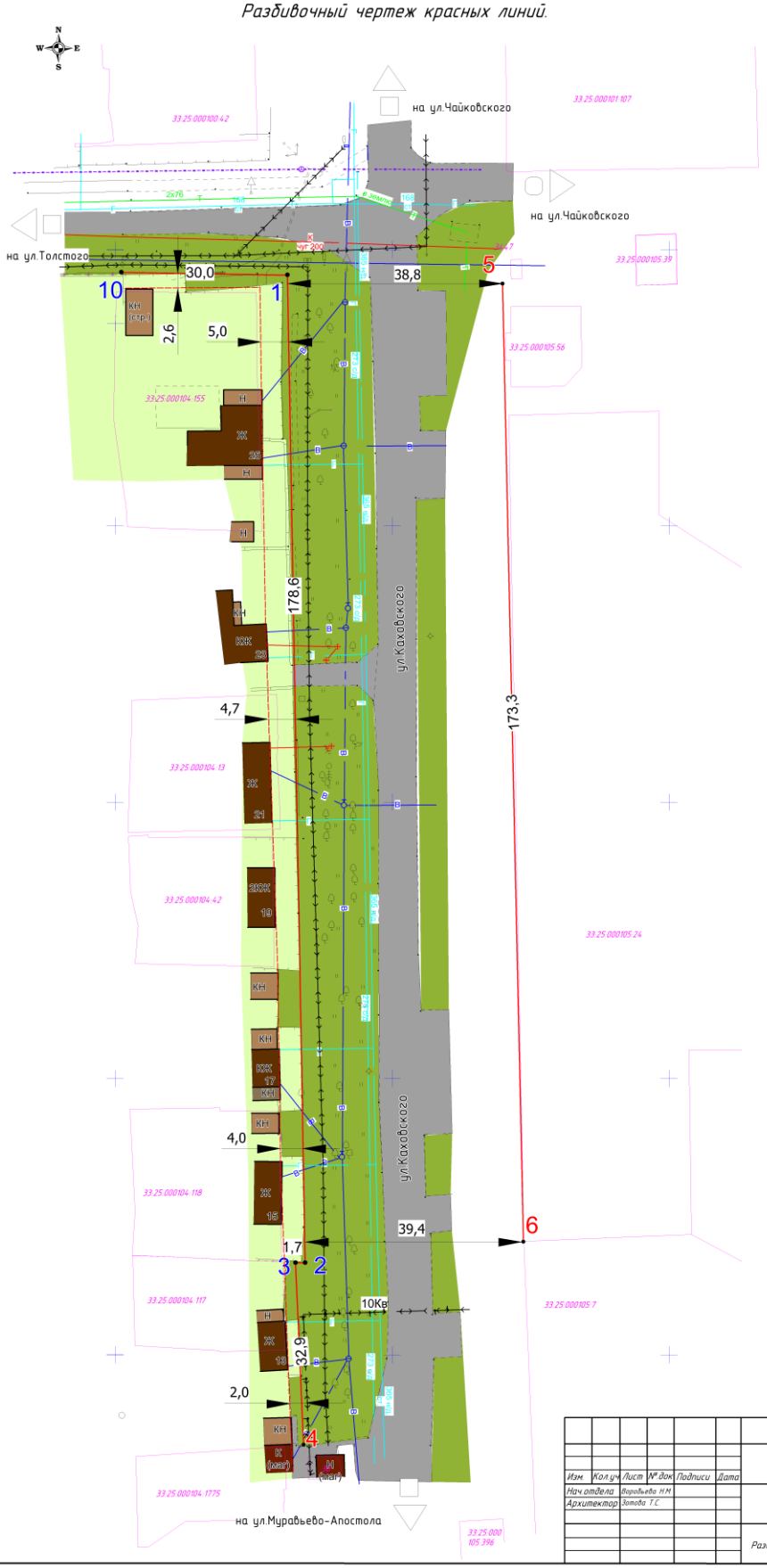
Увеличение территории городских парков, скверов, бульваров на 1003,56 м.кв.

Баланс проектного решения

Наименование	**Показатель территории**	
	м2	%
Площадь участка	**14975,24**	**100**
Площадь территории усадебной застройки:	**4082,0**	**27,3**

увеличение территории жилой усадебной застройки	1003,56	6,7
Площадь территории общего пользования, из них:	**10893,2**	**72,7**
площадь дорожного покрытия	2902,9	19,3
площадь озеленения общего пользования	7990,3	53,4

Разбивочный чертеж красных линий.



Условные обозначения:

- границы проектируемой территории
- улицы, проезды
- жилая застройка
- нежилая застройка
- общественная застройка
- участки усадебной застройки
- озеленение общего пользования
- фундамент
- забор деревянный
- К — канализация (сущ.)
- Т — теплотрасса (сущ.)
- В — водопровод (сущ.)
- линия ЛЭП (сущ.)
- Г — газопровод (сущ.)
- линия связи надземная (сущ.)
- граница кадастрового участка
- номер кадастрового участка
- проектируемая красная линия
- существующая линия застройки
- • 1 — поворотная точка красной линии

Координаты точек красной линии:

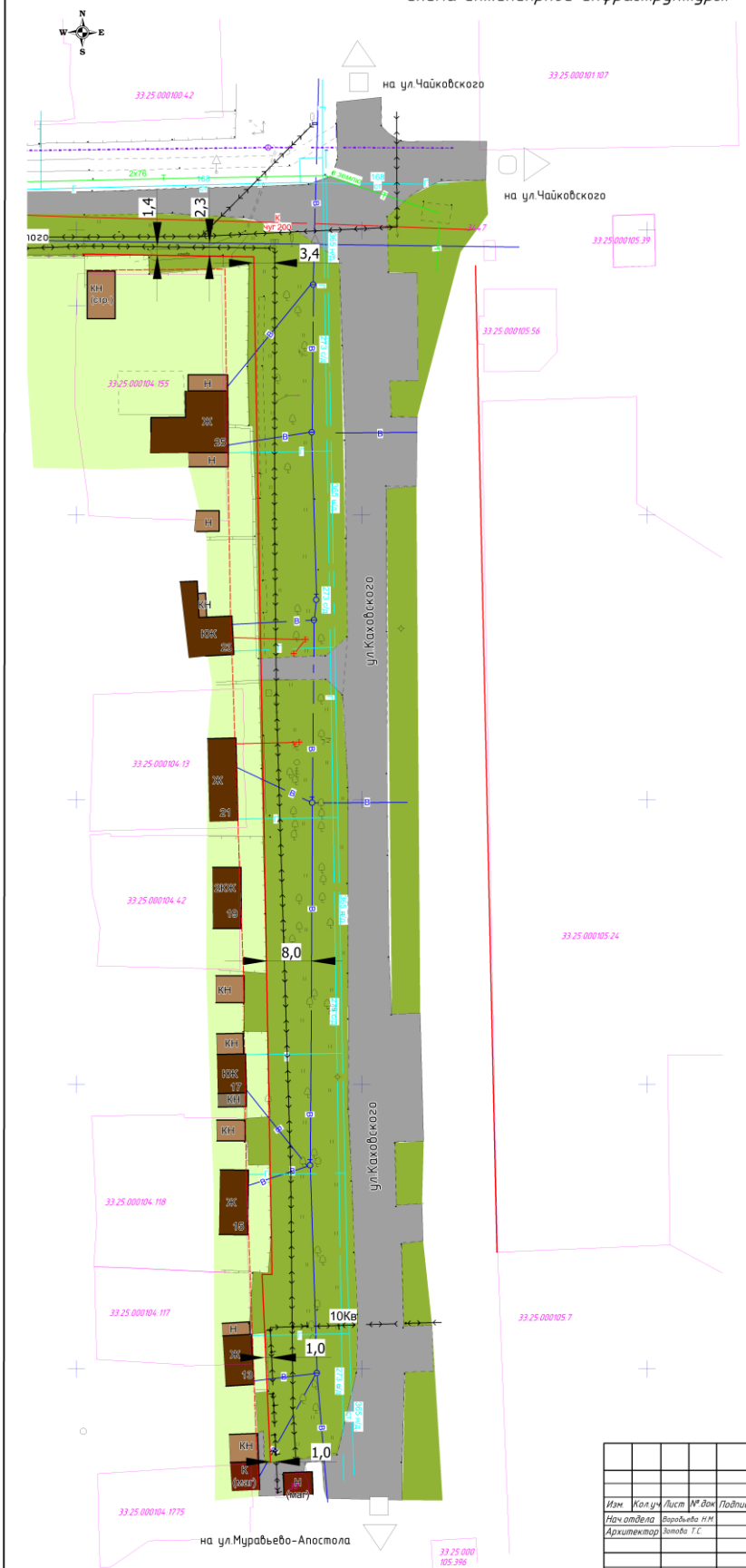
	x	y
1	135345,28	240531,27
2	135166,70	240534,46
3	135166,70	240532,72
4	135133,79	240534,17
5	135343,69	240570,13
6	135170,51	240573,90

						Договор №ТП-84/16 Заказчик: Брагин Аркадий Анатольевич
						МО город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустального района Владимирской области
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подписи	Дата	
Нач.отдела		Воробьева Н.М.				Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Каховского, ограниченной домами №13-25
Архитектор		Зотова Т.С.				
						Разбивочный чертеж красных линий. М1:500

Стадия	Лист	Листов
ПП	5	7

ГУП "Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро"

Схема инженерной инфраструктуры.



Условные обозначения:

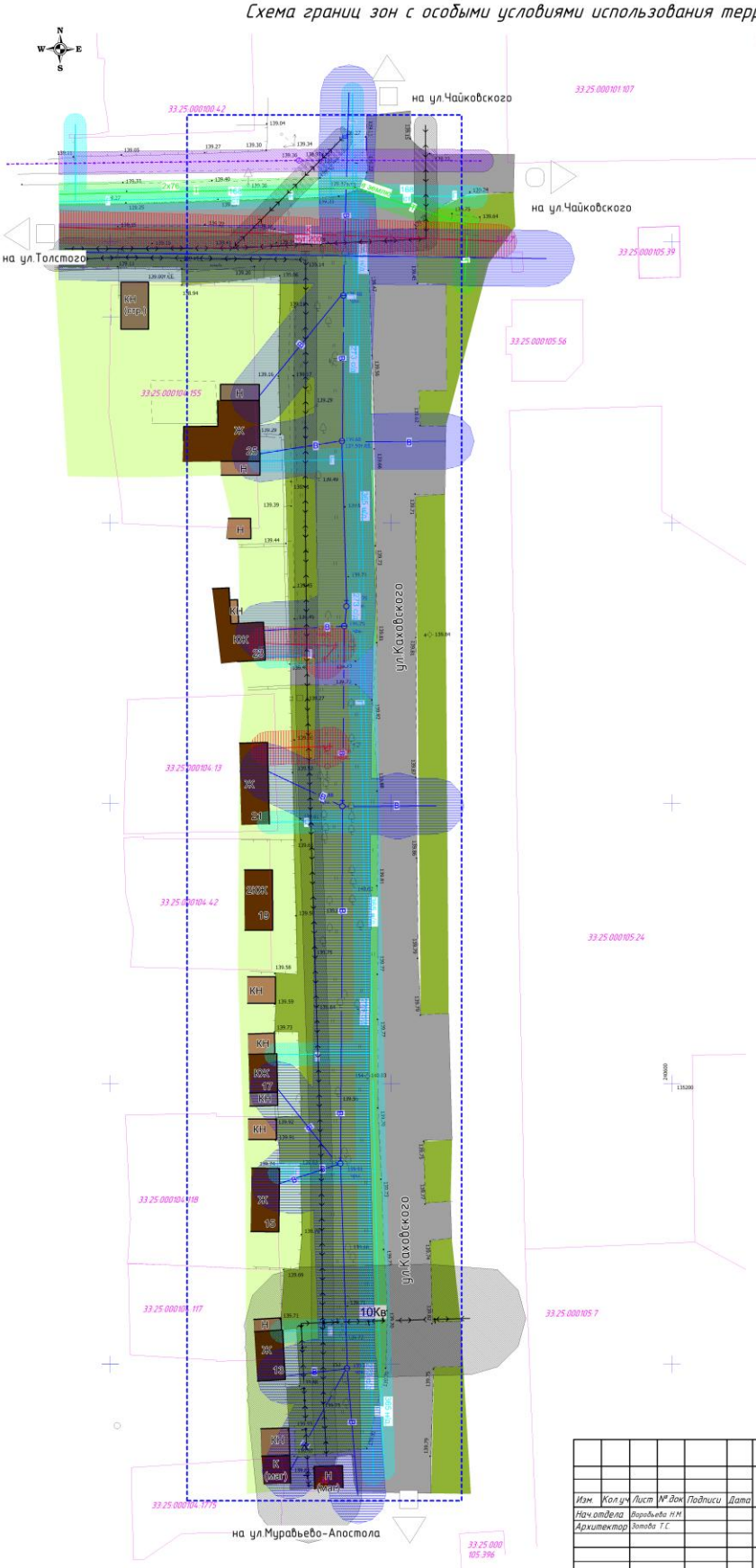
- границы проектируемой территории
- улицы, проезды
- жилая застройка
- нежилая застройка
- общественная застройка
- участки усадебной застройки
- озеленение общего пользования
- фундамент
- забор деревянный
- К — канализация (сущ.)
- Т — теплотрасса (сущ.)
- В — водопровод (сущ.)
- линия ЛЭП (сущ.)
- Г — газопровод (сущ.)
- линия связи надземная (сущ.)
- граница кадастрового участка
- номер кадастрового участка
- проектируемая красная линия
- существующая линия застройки

						Договор №ТП-84/16 Заказчик: Брагин Аркадий Анатольевич
						МО город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустального района Владимирской области
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подписи	Дата	
Нач.отдела		Воробьева Н.М.				Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Каховского, ограниченной домами №13-25.
Архитектор		Зотова Т.С.				
						Схема инженерной инфраструктуры. М1:500

Стадия	Лист	Листов
ПП	6	7

ГУП "Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро"

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения:

- границы проектируемой территории
- улицы, проезды
- жилая застройка
- нежилая застройка
- общественная застройка
- участки усадебной застройки
- озеленение общего пользования
- фундамент
- забор деревянный
- К — канализация (сущ.)
- Т — теплотрасса (сущ.)
- В — водопровод (сущ.)
- линия ЛЭП (сущ.)
- Г — газопровод (сущ.)
- линия связи наземная (сущ.)
- граница кадастрового участка
- номер кадастрового участка
- зона охраны ЛЭП (2 м, согласно ПП РФ "Опорядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства")
- зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента (5м, согласно СП 42.13330.2011, табл. 15)
- зона охраны газопровода (2 м., согласно ПП РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" п.7)
- охранные зоны линии связи (2 м., согласно ПП РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"
- зона минимальных расстояний от водопровода до тепловых сетей (2м., согласно СП 42.13330.2011, табл. 15)
- зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента (3м, согласно СП 42.13330.2011, табл. 15)

						Договор №ТП-84/16 Заказчик: Брагин Аркадий Анатольевич	
						МО город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустального района Владимирской области	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Нач.отдела		Воробьева Н.М.				Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Каховского, ограниченной домами №13-25	Стадия: ПП; Лист: 3; Листов: 7
Архитектор		Лотова Т.С.					
						Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М1:500	ГУП "Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро"