



Государственное унитарное предприятие
Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро»

Проект планировки территории
по установлению красных линий
по ул. Гагарина, ограниченный домами
№2-30, №1-17
в г. Гусь-Хрустальный

Договор №ТП-102/16

Заказчик: Брыков Руслан Алексеевич

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Владимир 2017 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-102/16 Заказчик: Брыков Руслан Алексеевич							
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата								
Нач. отдела		Воробьева Н.М.			Проект планировки территории по установлению красных линий по ул. Гагарина, ограниченной домами №2-30, №1-17 в г. Гусь-Хрустальный			Стадия	Лист	Листов		
										2	18	
								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		8
Глава 2	Местоположение проектируемой территории		9
Глава 3	Природно-климатические характеристики участка		11
	Раздел 3.1 Климат		11
	Раздел 3.2 Гидрография		12
	Раздел 3.3 Инженерно-геологические условия		12
	Раздел 3.4 Почвы и растительность		12
Глава 4	Современное использование территории проектирования		13
	Раздел 4.1 Зоны с особыми условиями использования территории проектирования		13
Глава 5	Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Выделение элементов планировочной структуры.		14
Глава 6	Вывод проектного решения		17
Глава 7	Баланс проектного решения		18
	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

3	План красных линий	М 1:500	3
4	Схема зон с особыми условиями использования	М 1:500	4
5	Схема инженерной инфраструктуры	М 1:500	5
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.Потребительские свойства территории – сумма факторов любого вида территории, служащих для удовлетворения необходимых нужд существования человеческого сообщества (групп населения).

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) – вычлененная (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 проектной документации «Проекта планировки территории по установлению красных линий по ул. Гагарина в г. Гусь-Хрустальный ограниченной домами №2-30 и №1-17» Владимирской области, ориентировочная длина улицы 385 м (площадь-1.82га), выполняется на основании договора № ТП - 102/16 от 22.11.2016г., заключенного между Государственным унитарным предприятием Владимирской области «Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро» (*Исполнитель*) и Брыковым Русланом Алексеевичем (*Заказчик*).

Актуальность проекта:

Красные линии и их назначение нужно учитывать при выполнении различных работ по планированию и строительству. Они определяют границы участков, имеют важную функцию регулирования при установке существующих или только планируемых к возведению территорий и зон города (сельских поселений). Их соблюдение должно быть обеспечено при инвентаризации и разделении земель.

Не последнюю роль они играют и при оформлении документов, подтверждающих право собственности на владение, использование и распоряжение землей физическими лицами или юридическими организациями. Основные правила и порядок установки изложены в РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

На чертежах и схемах планов городов, сел и поселков эти границы обозначены красным цветом. Отсюда и появляется название красной линии.

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).

Красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами. Названы по цвету обозначения на картах проектов планировки территории.

Красные линии утверждаются в составе проекта планировки территории, отображаются на чертежах проектов межевания территории; в генеральных планах поселений, городских округов границы зон различного функционального назначения определяются с учётом красных линий; границы территориальных зон могут устанавливаться по красным линиям.

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 красные линии, 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

					Пояснительная записка	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

предоставления такого участка в частную собственность. Таким образом, установление красных линий в г. Гусь-Хрустальный является важным, насущным и актуальным вопросом.

Основная цель разработки проекта - установления красных линий и линий застройки по ул. Гагарина в г. Гусь-Хрустальный, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

1. Основные задачи проекта планировки:

- установление красных линий по ул. Гагарина в г. Гусь-Хрустальный ограниченной домами №2-30 и №1-17 в г. Гусь-Хрустальный;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационального 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.

1.1 Основание для проектирования

- Постановление главы администрации муниципального образования г. Гусь-Хрустальный от 15.11.2016г. №900 « О разработке проекта планировки территории по ул. Гагарина, ограниченной домами №2-30 и №1-17 г. Гусь-Хрустальный Владимирской области».
- Генеральный план муниципального образования город Гусь-Хрустальный генеральный план г. Гусь-Хрустальный;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный утверждённый решением Совета народных депутатов Владимирской области от 21.05.2008г.№32/3;
- Договор №ТП – 102/16, на выполнение работ по разработке «Проекта планировки территории по установлению красных линий по ул. Гагарина, ограниченной домами №2-30 и №1-17, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области от 22 ноября 2016 г.
Работа над проектом велась при тесном взаимодействии и на основе исходных материалов, предоставленных заказчиком:
 - Техническое задание на выполнение работ по разработке « Проекта планировки территории по ул. Гагарина»
 - Топографо-геодезическая съёмка по состоянию на март 2017год (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.
 - Действующая градостроительная документация:
Генеральный план города Гусь-Хрустальный, Правила землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный

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

- Материалы кадастрового учета

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 ориентировочно. 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 2015 г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2015 г.)
3. Областные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением Губернатора Владимирской области от 18 июля 2016 года №04.
4. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
5. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства
6. СНиП 2.01.02-85* Противопожарные нормы
7. СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»
8. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»
9. СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»
10. СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»
11. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
12. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
13. СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
14. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»

2. Местоположение проектируемой территории

Проектируемая территория по установлению красных линий по ул. Гагарина, ограниченной домами №2-30 и №1-17 расположена на территории Владимирской области, в юго - восточной части города Гусь-Хрустальный.

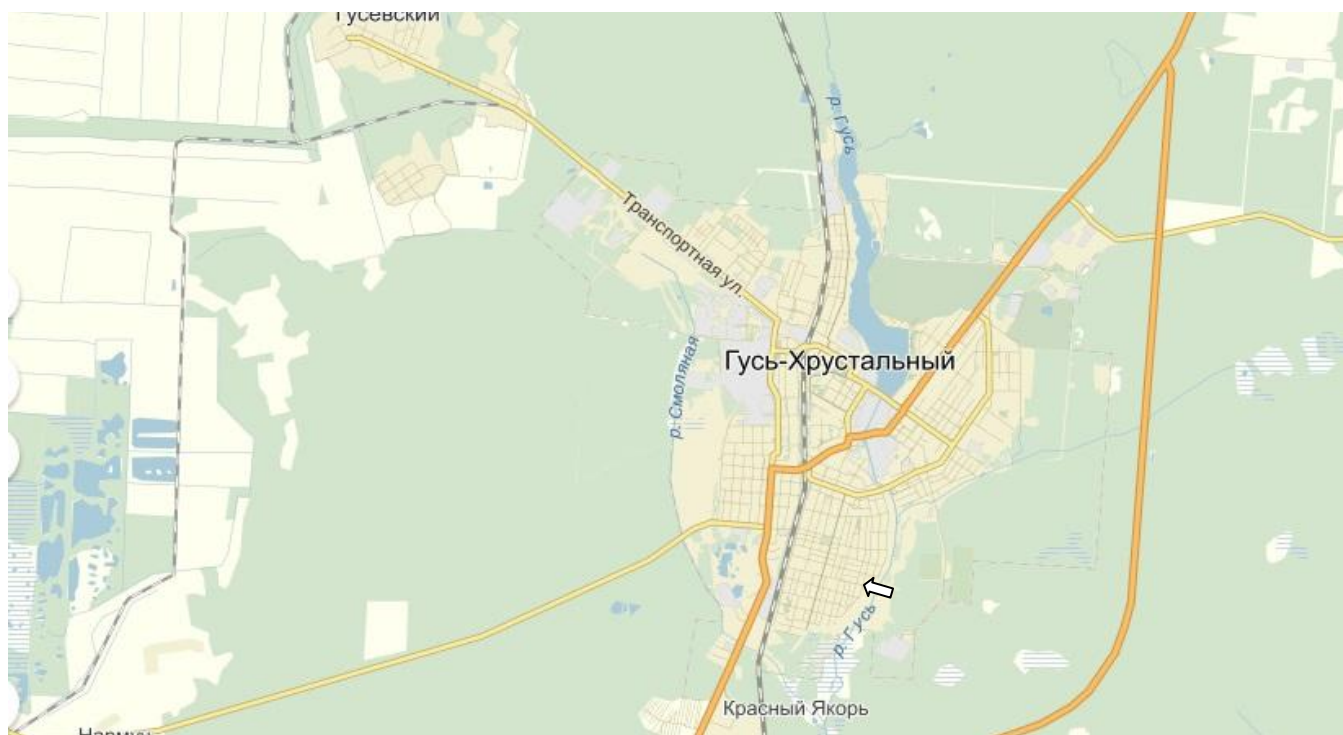
г. Гусь-Хрустальный район расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины на восточном краю Мещерской низменности.

					Пояснительная записка	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Географические координаты центра города: 53 градуса 34 минуты 38 секунд северной широты и 40 градусов 38 минут 41 секунда восточной долготы. Гусь-Хрустальный расположен в географической зоне смешанных лесов.

- Расстояние до столицы России и центра Центрального федерального округа - города Москвы - 256 км. До столицы Владимирской области - города Владимира - 77 км. С городами Москва и Владимир Гусь-Хрустальный связан железной дорогой и автомобильной дорогой. Ближайшими к Гусь-Хрустальному крупными городами России, с которыми он связан автомобильным сообщением, являются: Рязань (159 км), Иваново (188 км.), Нижний Новгород (300 км).
- Площадь территории города составляет 3249 га, в том числе застроенная территория - 2058 га, зеленые насаждения - 691,9 га

Рис.1 Схема расположения элемента в планировочной структуре.



Подъезд к проектируемому участку осуществляется от юго-западной границы г. Владимира по автомобильной дороге регионального значения «Владимир – Гусь-Хрустальный - Тума». Протяженность пути г. Владимир - г. Гусь-Хрустальный - 77км: д. Бараки 12,38 км, далее до поворота на г. Гусь-Хрустальный 16,67 км, далее до пос. Красное Эхо 44,25 км, далее г. Гусь-Хрустальный 77,25 и по г. Гусь-Хрустальный 378м., - ул. Интернациональной (1740м), по ул. Калинина (2070м) до места проектирования ул. Гагарина, ограниченной домами №2-30и №1-17(170м).

					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

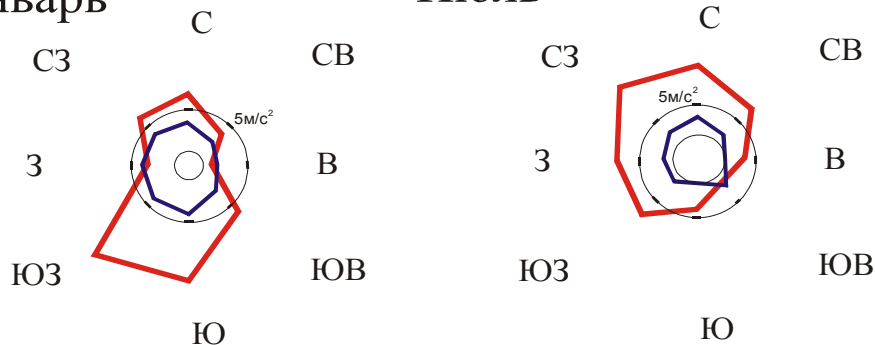
Средняя скорость ветра, м/с

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

Январь

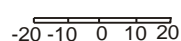
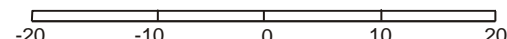
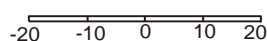
Июль



— Повторяемость ветра (%)

— Средняя скорость ветра (м/с)

— Штиль (%)



Климатические условия района проектирования благоприятны для градостроительного и хозяйственного освоения.

3.2. Гидрография

Несудоходная река Гусь является левым притоком р. Ока, представлена в верхнем течении и имеет несколько мелких притоков, с которыми связаны заболоченные участки. Режим реки Гусь во многом зависит от искусственно созданных водных объектов: водохранилищ Анопинское и Гусевское. Река Гусь – одна из основных рек Мещёры, протекает по территории Владимирской и Рязанской области, берёт свое начало в Гусь-Хрустальном районе недалеко от д. Арсамаки. Впадает в Оку на территории Рязанской области недалеко от г. Гусь-Железный. Общая протяжённость реки – 147 км. Река Гусь на всём своём протяжении принимает в себя множество притоков, основные из которых: Колпь (93 км), Вековка (11 км), Мокшур (7 км), Насмур (11 км), Шершул (11 км), Дандур (23 км), Сентур (15 км), Пынсур (11 км), Нинур (20 км), Нинор (10 км). В границах города также протекают не имеющие хозяйственного значения пересыхающие река Варварка и ручей Безымянный.

Город расположен у берегов крупного искусственного водохранилища - городского озера. Озеро представляет собой пруд длиной 3 км, наибольшей шириной 0,6 км.и площадью зеркала 0,86 кв. км. Средняя глубина озера составляет 3,5 м., максимальная - 6,5 м. Плотина пруда на р. Гусь была построена в конце XVIII в., озеро имеет статус исторического памятника.

Основным источником обеспечения водопотребления является подземный водозабор, который составляет 50 - 60 тыс. куб. м. в сутки.

3.3. Инженерно-геологические условия

Территория участка в геологическом строении мало изучена. В случае проектирования строительных объектов, необходимо произвести геологические изыскания участка.

3.4 Почвы и растительность.

Проектируемый участок расположен в юго-западной части населенного пункта, в уже сложившейся исторической застройке, это зона индивидуальной жилой застройки. Его растительность представлена организованными и неорганизованными (самопроизвольная поросль кустов и деревьев) посадками и газонной травой.

Встречаются также почвы аллювиальные, сформированные в речных поймах, перегнойно-торфяные и торфяно-глеевые, распространенные в Мещерской низменности и на северо-востоке области. По механическому составу преобладают песчаные и супесчаные почвы; несколько меньше - средне- и легкосуглинистые, есть также глинистые и тяжелосуглинистые (на возвышенном северо-западе).

Наиболее плодородными почвами обладают земли Ополя (Суздальский, Юрьев-Польский и северо-западная часть Собинского района). Они богаты перегноем, содержат от 8 до 10% гумуса, дают самые высокие урожаи. Все остальные почвы могут давать хорошие и устойчивые урожаи лишь при строгом соблюдении правил агротехники - внесении удобрений, известковании, осуществлении других агроприемов.

Широко распространены смешанные леса — сосна, ель, береза — с хорошо развитым подлеском из рябины, бересклета, крушины, орешника и черемухи. В заболоченных местах, вдоль берегов рек и озер произрастают ольшаники.

					Пояснительная записка	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Разнообразны по составу растений наши леса, заливные и суходольные луга, болота. Пойменные луга ежегодно затопляются внешними водами, несущими частицы ила, улучшающего плодородие почвы. Здесь растут ценные злаковые и бобовые растения. Но встречаются и ядовитые растения: калужница, сабельник, молочай, вех ядовитый, лютики. Если их на лугу много, они резко снижают качество сена.

Не редки и малосъедобные растения — полынь, щавель, хвощ, белоус.

О разнообразии растительного покрова можно судить хотя бы по тому, что в нашей области насчитывается около 1000 видов высших растений.

С давних времен культивируется садоводство. Вишня, яблоня, груша — вот основные виды плодовых деревьев.

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 с щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера — ул. Социалистическая с участками усадебной застройки и прочих территорий;
- с юга — р. Варварка;
- с запада — ул. Коммунистическая с участками усадебной и многоквартирной застройки;
- с востока — ул. Калинина с участками усадебной и многоквартирной застройки.

По территории проектирования проходят инженерные сети: ГРП и газопровод (подземный), водопровод, линия связи подземная и на опорах, линии ЛЭП на опорах (низкого напряжения) бытовая канализация.

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 выявлены участки с охранными зонами от инженерных коммуникаций (водопровод, подземный газопровод, бытовая канализация, электросеть надземная (опоры на столбах), связь подземная и на опорах) затрагивающие проектируемую территорию по установлению красных линий по ул. Гагарина, ограниченной домами №2-30 и №1-17 в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области.

В границах охранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии, обеспечения выполнения норм в области охраны окружающей среды.

- 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.

					Пояснительная записка	Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- 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».

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 охрannая зона существующей линии ЛЭП 6кВ составляет 20 м, для ВЛ от 1 кВ до 20 кВ с каждой стороны кабеля берется по 10 метров.

- Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) устанавливаются 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 охрannая 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 охрannой зоной газопровода.

- Зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента составляет 5м., согласно СП 42.13330.2011, таб. 15.

- Зона минимальных расстояний от напорной канализации устанавливается 4 метра с каждой стороны.

Других охранных и природоохранных зон, а также санитарно-защитных зон на территории проектирования не обнаружено.

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-восточной 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 (2-4 этажа включительно) и малоэтажной (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

					Пояснительная записка	Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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, встроенно-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.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

Проектируемая территория располагается в зоне:

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

4.1. 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) профессиональные 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:
- 3) В существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;
- 4) На вновь предоставленных участках - 3 м.
3. Минимальное расстояние от границ землеуладения 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.

					Пояснительная записка	Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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 земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

Территория проектирования находится в зоне жилой усадебной застройки с участками до 10 соток и проходит вдоль дорог и главных фасадов жилых домов по землям общего пользования и частным земельным владениям в кадастровых кварталах 33:25:000135 и 33:25:000147 г. Гусь-Хрустального.

Благоустройство

деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды сельского поселения средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

1. К объектам благоустройства, представляющим собой различные типы открытых пространств муниципальных территорий, относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), придомовые территории (кроме придомовых территорий многоквартирных жилых домов), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа).

К отдельным объектам благоустройства относятся придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

2. Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до середины территорий, находящихся между двумя земельными владениями;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

3. Элементы благоустройства и дизайна среды сельского поселения (далее - элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

4. К элементам благоустройства относятся:

- малые архитектурные формы;
- фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения;
- ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
- коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
- произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
- информационные указатели;
- аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки

					Пояснительная записка	Лист
						16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;

- памятные и информационные доски (знаки);
- знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
- элементы праздничного оформления.

5. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли

- палатки, лотки, прицепы и тому подобное;
- относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

6. Благоустройство территорий сельского поселения включает в себя:

- 1) вертикальную планировку и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

6. Вывод проектного решения

- 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 улица и дорога местного значения (согласно Таблице 24.2.1.2 Областных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» от 18 июля 2016 года № 04) и отнести к основным улицам.

Улица и дорога местного значения - Транспортная и пешеходная связь отдельных групп жилых домов, а также общественных и культурно-бытовых учреждений между собой, с главными проездами, жилыми и магистральными улицами районного значения. Ширина проездов в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м.

Согласно градостроительных нормативов (таблица 24.2.1.3 Сети улиц и дорог городских населенных пунктов), ширина проектируемой улицы Гагарина в красных линиях принимается 15,0 метров, в соответствии с СП 42.13330.2011 «Нормативы градостроительного проектирования Владимирской области №04, от 18 июля 2016г.

С обеих сторон улицы, линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны 3,0-3,4 метра и 5,0-6,0 метра с четной стороны от красных линий вглубь участков.

Дорога существующая с асфальтовым покрытием шириной 3,0 м с двухсторонним движением, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По четной стороне улицы, красные линии наведены по существующим заборам отступом -1.0м от столбов освещения и 1.0м от линии связи. По нечетной стороне улицы, красные линии также наведены по заборам и отступом 1м от столбов освещения.

					Пояснительная записка	Лист
						17
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

7. Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м ²	%	
Площадь проектируемого участка	18191	100	
Площадь территории усадебной застройки:	7595	41.8	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	3026	16.6	
Площадь дорожного асф./бет покрытия (в том числе тротуары)	1474	8.1	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	6096	33.5	
Уменьшение площади озеленения	3026	16.6	