



Государственное унитарное предприятие  
Владимирской области

---

«Областное проектно-изыскательское  
архитектурно-планировочное бюро»

**Проект планировки территории**  
**по установлению красных линий**  
**по ул. Суворова, ограниченной домами**  
**№2-18 и №1/56-17**  
**в г. Гусь-Хрустальный**

Договор №ТП-13/17

Заказчик: Любимов Олег Владимирович

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-13/17 Заказчик: Любимов Олег Владимирович							
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата								
Нач. отдела		Воробьева Н.М.			Проект планировки территории по установлению красных линий по ул. Суворова, ограниченной домами №2-18 и №1/56 -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
	<b>I. <u>Пояснительная записка</u></b>		
	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
	<b>Графическая часть</b>		
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

					Пояснительная записка	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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. Суворова в г. Гусь-Хрустальный ограниченной домами №2-18 и №1/56-17» Владимирской области, ориентировочная длина улицы 220 м (площадь - 1.2га), выполняется на основании договора № ТП - 13/17 от 14.02.2017г., заключенного между Государственным унитарным предприятием Владимирской области «Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро» (*Исполнитель*) и Любимовым Олегом Владимировичем (*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. Суворова 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. Суворова в г. Гусь-Хрустальный ограниченной домами №2-18 и №1/56-17 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 08.12.2016г. №991 « О разработке проекта планировки территории по ул. Суворова, ограниченной домами №2-18 и №1/56-17, 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 17.05.2017г. №30/6;

-Договор №ТП – 13/17, на выполнение работ по разработке «Проекта планировки территории по установлению красных линий по ул. Суворова, ограниченной домами №2-18 и №1/56-17, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области от 14 февраля 2017 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. Суворова»

- Топографо-геодезическая съёмка по состоянию на май 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;

- Материалы кадастрового учета.

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



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 от 29.12.2004 №191-ФЗ с дополнениями, ст. 41-46 Градостроительного кодекса РФ, Федеральный закон от 06.10.2003 года 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015);
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. Суворова, ограниченной домами №2-18 и №1/56-17, расположена на территории Владимирской области, в юго - восточной части города Гусь-Хрустальный.

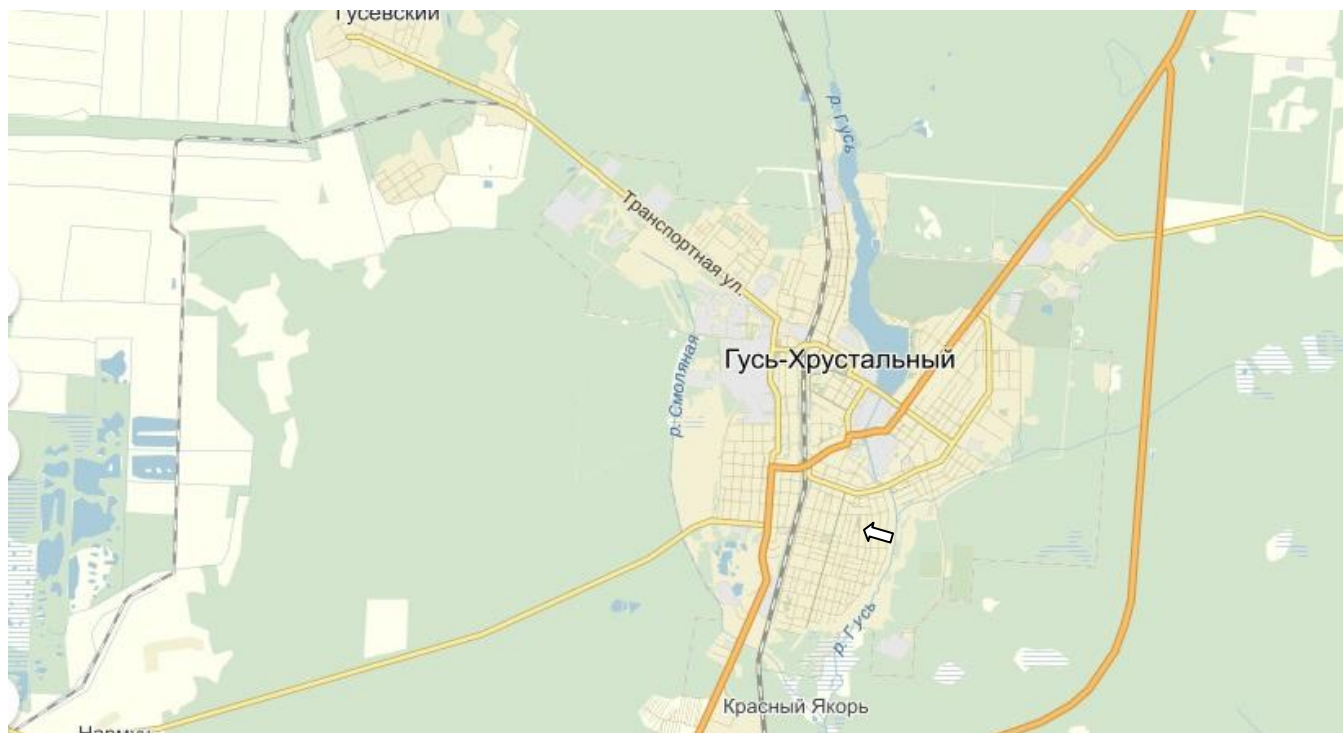
					Пояснительная записка	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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

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 км и по г. Гусь-Хрустальный 4.61км: по ул. Интернациональной (2,03км), по ул. Васильева (1,2км), по ул. Нижегородская (1,0 км), по ул. Сакко (0,3км), по ул. Куйбышева 100(м) до места проектирования по ул. Суворова, ограниченной домами №2-18 и №1/56-17.

					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 28<sup>0</sup> С;

- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток - минус 33<sup>0</sup>С;

- глубина снежного покрова 41 см, глубина промерзания почв 86 см;

- нормативная снеговая нагрузка-126 кгс/м<sup>2</sup>;

- среднегодовое количество осадков составляет 549 мм, из которых половина выпадает за период с температурой выше 10<sup>0</sup>С.

- 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/м<sup>2</sup> (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

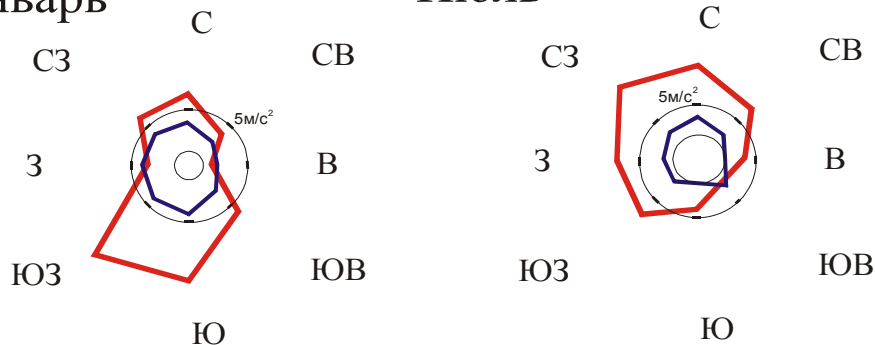
Средняя скорость ветра, м/с

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

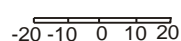
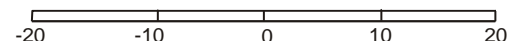
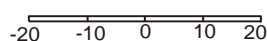
Июль



— 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, шириной три метра со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера — ул. Куйбышева с участками усадебной застройки и прочих территорий;
- с юга — ул. Фрунзе с участками усадебной застройки и прочих территорий;
- с запада — ул. Луговая с участками усадебной застройки;
- с востока — ул. Сакко с участками усадебной застройки.

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод (подземный и надземный), водопровод, линия связи подземная, 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 и надземный, бытовая канализация, электросеть надземная (опоры на столбах), связь подземная затрагивающие проектируемую территорию по установлению красных линий по ул. Суворова, ограниченной домами №2-18 и №1/56-17 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 3 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: **Ж-4 (зона усадебной застройки с участками до 1000 кв. м).**

#### **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) огородничество и садоводство;
- 5) отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты общественно-делового назначения

(при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест в границах земельного участка):

- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования,
- объекты внешкольного воспитания,
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- объекты здравоохранения (поликлиники, ФАПы, амбулатории, медицинские кабинеты, здания врачей общей практики, аптеки);
- объекты спортивного назначения (спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, спортивно-оздоровительные центры, бассейны);
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;
- магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов
- парикмахерские, бани, сауны, фитнес-клубы, косметические салоны, салоны красоты;
- прачечные и химчистки;
- объекты по оказанию ритуальных услуг;
- ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки,
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы общей площадью не более 500 кв.м.;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, банки, отделения банков, загсы, залы для торжественных обрядов;
- отделения и пункты почтовой связи,
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- учреждения социальной защиты;
- объекты для временного проживания (гостиницы, гостевые дома) вместимостью не более 30 человек и с количеством номеров не более 15;
- общежития, в том числе связанные с производством;
- дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами;
- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
- объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);
- объекты религиозного использования (церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома);
- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки; общей площадью до 50 кв.м.;
- мини-производства, осуществляющие обслуживание населения, не требующие установления санитарно-защитных зон, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, общей площадью не более 200 кв.м.;

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

- объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов);

- торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;

- постройки для содержания мелких животных.

6) Отдельно стоящие объекты

инженерной инфраструктуры (водо-,газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, на отдельном земельном участке.

Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

Автомобильные дороги в жилой зоне.

Защитные дорожные сооружения. Элементы обустройства автомобильных дорог.Искусственные дорожные сооружения; Специализированные технические средства оповещения и информации.

7) Отдельно стоящие нестационарные торговые объекты разрешается использовать для:

- продажи продовольственных товаров (за исключением алкогольных напитков, пива, табачных изделий и табака);

- продажи непродовольственных товаров;

- продажи печатной продукции;

- продажи сувенирной продукции;

- продажи лекарственных средств;

- продажи цветов;

- предоставление услуг

общественного питания;

-оказания бытового обслуживания населения;

- размещение автостоянок;

- продажи через торговый автомат;

- предоставление услуг через платежный терминал.

### **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 землевладения до строений, а также между строениями:**

Минимальные и максимальные размеры

земельных участков составляют:

- магазины: 100 кв.м - 1500 кв.м;

- общественное питание: 200 - 2000 кв.м;

- гостиничное обслуживание: 800 - 15000 кв.м.

2.Здания общественно-делового, торгового,

образовательного и иного назначения указанного

в основных и видах использования - 3 этажа,

высотой не более 18 м.

При этом максимальная высота здания,

составляет не более 21,0 м (с учетом рельефа).

3.Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц, переулков - не менее 5,0 м; проездов – не менее 3,0 м).

4.В сложившейся застройке

					Пояснительная записка	Лист
						16
Изм.	Лист	докум.	Подпись	Дата		



строительство новых зданий, в том числе на месте снесенных, должно производиться по существующей линии застройки.

5. Отдельно стоящие объекты с организацией основного входа со стороны улицы.

6. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:

- не допускается размещать учреждения

## 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 улицу и дорогу 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 Суворова в красных линиях принимается от 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 от 2,0 – 3,0 метра и 2,0- 3,0 метра с четной стороны от красных линий вглубь участков.

На проектируемой территории существующая дорога шириной 3,0 м, со щебеночным покрытием, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По обеим сторонам улицы, красные линии наведены по существующим заборам и отступом от надземного газопровода.

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

### 7.Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м <sup>2</sup>	%	
Площадь проектируемого участка	<b>12262</b>	<b>100</b>	
Площадь территории усадебной застройки:	<b>9712</b>	<b>79</b>	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	933	8	
Площадь дорожного полотна без покрытия	<b>845</b>	<b>7</b>	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	<b>1705</b>	<b>14</b>	
Уменьшение площади озеленения	933	8	