



Государственное Унитарное Предприятие Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро»

Проект планировки территории
по утверждению красных линий по ул. Герцена,
ограниченной домами № 25-35 и № 26-36.

Договор №ТП-77/17

Заказчик: Дюкин Владимир Иванович

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Владимир 2017

					Пояснительная записка	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Начальник отдела «Планировки и застройки»

Архитектор

Н.В.Мигаль

Н.М.Воробьева

Т.С.Зотова

					Договор №ТП-77/17 Заказчик: Дюкин Владимир Иванович			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Нач.отдела		Воробьева Н.М.			Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № 25-35 и № 26-36.	Стадия	Лист	Листов
							3	28
						ГУП «ОПИАПБ»		
Архитектор		Зотова Т.С.						

СОСТАВ ПРОЕКТА

1	Пояснительная записка
2	Графическая часть
3	Материалы проекта на электронном носителе (DVD-Рдиск)

					Пояснительная записка	Лист
						4
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		8
Глава 1	Основные задачи проекта планировки		9
Глава 2	Местоположение участка		10
Глава 3	Природно-климатические характеристики участка		11
	Раздел 3.1 Климат		11
	Раздел 3.2 Гидрография		11
	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		14
Глава 5	Расположение проектируемой территории с структуре г.Гусь-Хрустальный.		15
Глава 6	Проектное решение по установлению красной линии.		28
Глава 7	Внесение изменений в Генеральный план город Гусь-Хрустальный		28
	Графическая часть		
1	Схема расположения элемента в планировочной структуре	б/м	1
2	Схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:1000	2

3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:1000	3
4	Чертеж планировки территории	М 1:500	4
5	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:500	5
6	Схема инженерной инфраструктуры	М 1:500	6
7	Внесение изменений в генеральный план МО город Гусь-Хрустальный	б/м	7

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
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

Введение

Разработка документации по проекту планировки территории по утверждению красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № 25-35 и № 26-36, выполняется на основании договора №ТП-77/17 от 14 августа 2017 г.

Актуальность проекта:

Проект планировки территории представляет собой документ, определяющий в отношении конкретной территории наличие зон размещения и размеры уже имеющихся объектов и тех объектов, которые планируется и разрешено возвести. Чертёж, разрабатываемый в составе ППТ, является базой для последующих видов проектных работ. ППТ — основа для формирования градостроительных планов земельных участков, необходимых для получения разрешения на строительство. В составе ППТ утверждаются красные линии, объекты строительства и инфраструктура. На рассматриваемом участке отсутствуют установленные красные линии, поэтому выполнение проекта планировки на данном участке г. Гусь-Хрустальный является важным, насущным и актуальным вопросом.

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Герцена, ограниченной домами № 25-35 и № 26-36, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № 25-35 и № 26-36,
- 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
- внесение изменений в генеральный план

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

1.1 Основание для проектирования

- договора №ТП-77/17 на разработку документации по проекту планировки территории по утверждению красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № № 25-35 и № 26-36, , г. Гусь-Хрустальный Владимирской области от 14.08.2017г.
- Генеральный план МО город Гусь-Хрустальный
- Правила землепользования и застройки МО город Гусь-Хрустальный

1.2. Нормативно-методическая база.

Граница проектирования принята согласно заданию на проектирование.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории (часть 9 статьи 42 Градостроительного Кодекса РФ). Утвержденные в составе проекта планировки параметры планируемого развития элементов планировочной структуры определяют содержание проектов межевания.

При выполнении работ по проектированию были использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2017г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2017 г.)
3. Областные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18 июля 2016 года №4
4. 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 многоквартирные»
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»

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

2.Местоположение проектируемой территории

Отводимый участок расположен в восточной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000052 и 33:25:000053. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта г. Гусь-Хрустальный.

Удаленность проектируемого участка:

- от областного центра г. Владимира – 71,4 км;

Рис.1 Схема расположения элемента в планировочной структуре.

Схема расположения элемента в планировочной структуре Владимирской области

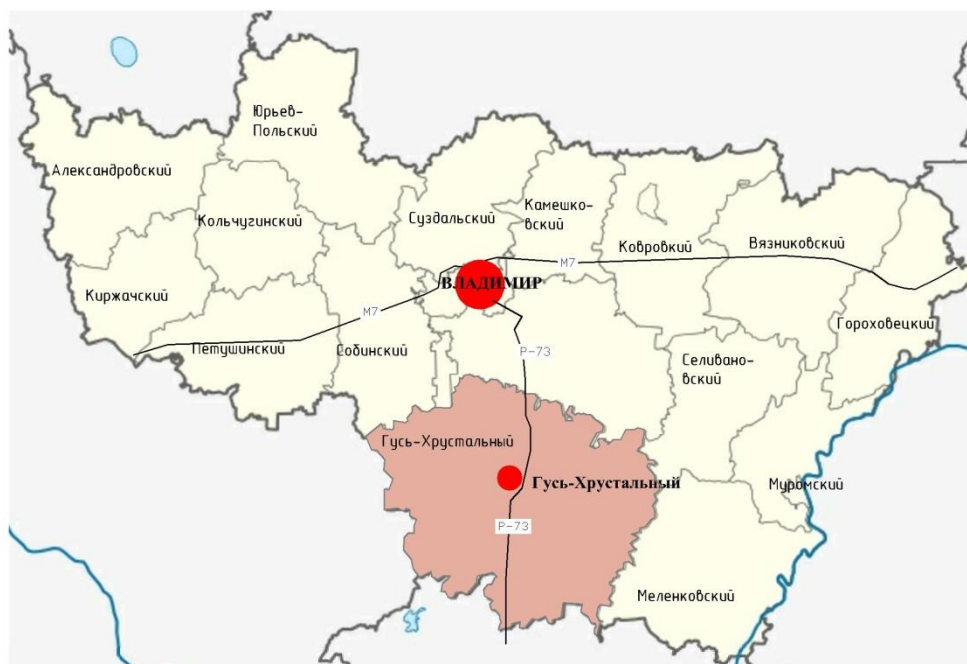


Схема расположения элемента в планировочной структуре г.Гусь-Хрустальный

Условные обозначения:

- областной центр г.Владимир
- районный центр г.Суздаль
- место для проектирования
-  автомобильная дорога федерального значения М7
-  автомобильная дорога регионального значения Р-73



* выкопировка из Генерального плана МО Гусь-Хрустальный

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, %

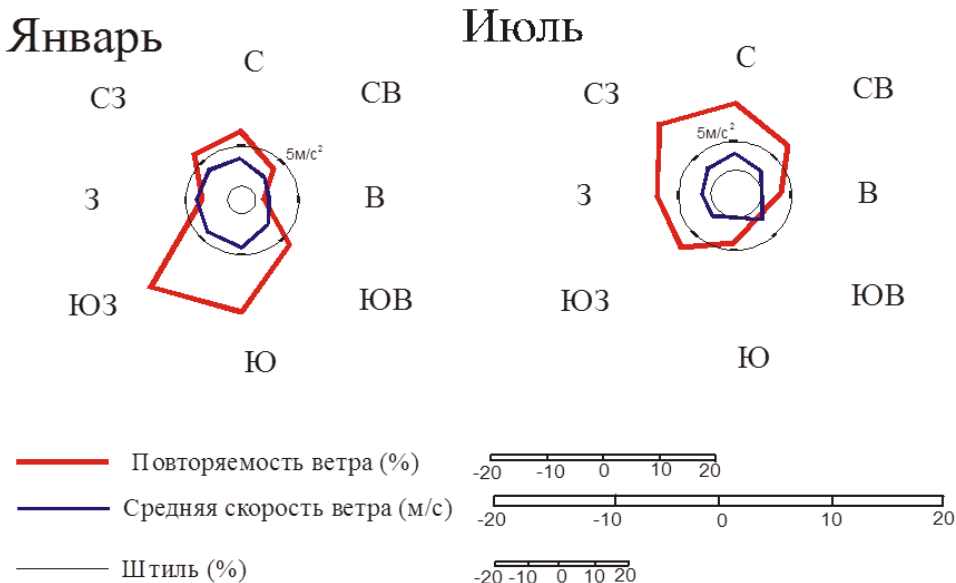
Таблица 1

	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



					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

Климатические условия района проектирования благоприятны для градостроительного и хозяйственного освоения.

3.2. Гидрография

На проектируемой территории гидрографические объекты отсутствуют.

3.3. Инженерно-геологические условия

Территория участка в геологическом строении мало изучена. На следующей стадии проектирования необходимо произвести геологические изыскания участка.

3.4 Почвы и растительность.

Проектируемый участок расположен в слоившейся территории городской застройки, его растительность представлена организованными посадками деревьев и газонной травой.

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

4. Современное использование территории проектирования.

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

- с севера – жилыми участками домов №25 и 26
- с юга – жилыми участками домов №35 и 36
- с запада – жилой застройкой по ул.Герцена (нечетная сторона)
- с востока – жилой застройкой по ул.Герцена (четная сторона)

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод и линия ЛЭП, водопровод, линия связи, канализация (септики).

4.1. Зоны с особыми условиями использования территории проектирования

Анализ экологического состояния и природных особенностей проектируемой территории выполнен в соответствии с требованиями градостроительного, земельного, водного законодательства, санитарно-экологических нормативов и требований, предъявляемыми к проектируемой территории.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

При разработке схемы границ зон с особыми условиями использования были выявлены земли с особыми условиями использования расположенные в охранной зоне инженерных сооружений и в зоне регулирования ландшафта.

- Охранные зоны (санитарные разрывы) инженерных сетей

В соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» все инженерные сети (водопроводы, канализационные коллекторы, теплосети, газопроводы, кабели) необходимо обеспечить санитарными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей.

- Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется новыми Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных

Для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов. Эти зоны определяют минимальные расстояния до ближайших жилых, производственных и непроизводственных зданий и сооружений.

Согласно нормативам охрannая зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

- Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) устанавливают порядок определения границ охранных зон

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

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

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

- Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"

Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиораспространения, 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 радиораспространения не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

- Зона минимальных расстояний от канализации до фундамента составляет 3м.,согласно СП 42.13330.2011, таб. 15

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

5. Расположение проектируемой территории с структуре г. Гусь-Хрустальный.

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.

Ж-4. Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство).

	№ Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3

Основные виды разрешенного использования

1.	индивидуальные жилые дома до 3-х этажей	<p>1. Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500 кв. м;</p> <p>2. расстояние между фронтальной границей и основным строением;</p> <p>3. в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;</p> <p>- на вновь предоставленных участках - 5 м;</p> <p>4. максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>5. максимальная высота здания составляет не более 11,0 м с плоской кровлей, не более 13,5 - до конька скатной кровли. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;</p> <p>6. максимальный процент застройки в границах земельного участка –65%;</p> <p>- коэффициент использования территории: не более 1,5.</p> <p>7. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:</p> <p>- от жилых зданий - 3 м;</p> <p>- от хозяйственных построек- 1 м;</p> <p>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</p> <p>- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;</p> <p>- от стволов высокорослых деревьев - 4м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.</p>
----	---	--

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	докум.	Подпись	Дата		15

		<p>8.Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.</p>
2.	многоквартирные жилые дома 2-4 этажа	<p>1. Минимальный и максимальный размер земельного участка для многоквартирных жилых домов определяется документацией по планировке территории, по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами, областными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – 4 (включая мансардный);</p> <p>3. максимальная высота здания – 15 м, высота этажа – до 3 м;</p> <p>4. минимальный отступ от границ участка - 3 м;</p> <p>5.максимальный процент застройки в границах земельного участка –65%;</p> <p>6. коэффициент использования территории: не более 1,5.</p> <p>7.Озеленение не менее 30%.</p> <p>8.Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних</p>

		земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.
3.	дома усадебного типа	<p>1. Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /2500 кв. м;</p> <p>2. расстояние между фронтальной границей и основным строением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки; - на вновь предоставленных участках - 3 м; <p>3. максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>4. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;</p> <p>5. максимальный процент застройки в границах земельного участка –65%;</p> <p>6. коэффициент использования территории: не более 0,67.</p> <p>7. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от жилых зданий - 3 м; - от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки. <p>8. Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p> <p>Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на</p>

		приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.
4.	огородничество и садоводство	1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют: - садоводство 600 - 1000 кв.м.; - огородничество 200 - 1000 кв.м.
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 общей площадью до 50 кв.м.;	1. 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 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

<ul style="list-style-type: none"> - 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; 	<p>торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;</p> <ul style="list-style-type: none"> - не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости; - обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; - оборудования площадок для остановки легковых автомобилей; - соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; - запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). <p>При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.</p> <p>Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе с иной соседней территориальной зоной. Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 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.; - 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.	<p>7. Минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м.</p> <p>8. Максимальная площадь земельного участка определяется расчетами в зависимости от мощности объекта.</p> <p>9. Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.</p> <p>10. Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>11. Высота – не более 22 м.</p>
7.	<p>Объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</p> <p>Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).</p> <p>Автомобильные дороги в жилой зоне.</p> <p>Защитные дорожные сооружения.</p> <p>Элементы обустройства автомобильных дорог.</p> <p>Искусственные дорожные сооружения;</p> <p>Специализированные технические средства оповещения и информации.</p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>3. Максимальная высота здания – до 6 м., за исключением линейных объектов.</p> <p>4. Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.</p> <p>5. Минимальный отступ от границ участка - 1 м (с учетом требований технических регламентов).</p>
8.	Отдельно стоящие нестационарные	1. Максимальный размер земельного участка

<p>торговые объекты разрешается использовать для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>для отдельно стоящего нестационарного торгового объекта площадью не более 20 кв.м. - 100 кв.м.</p> <p>При размещении НТО ширина тротуара должна быть не менее 2,5 м.</p> <p>2.Максимальная высота строения – 7 м.</p> <p>3.Временные (некапитальные) объекты могут размещаться при наличии предварительного согласования места установки и цветового решения эскизного предложения фасадов объекта с органами архитектуры и градостроительства муниципального образования город Гусь-Хрустальный.</p>
--	--

Вспомогательные виды разрешенного использования

<p>1. Объекты хозяйственного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки, летние кухни, кладовые, подвалы, палисадники; - мастерские для индивидуальной трудовой деятельности; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования; - бассейны, бани и сауны индивидуального использования; - индивидуальные надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики; - индивидуальные резервуары для хранения воды, артезианские скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорная стена для земельных участков со сложным рельефом, пешеходные мостики с высотой подъема не 	<p>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 скатной кровли - не более 3,0 м.</p> <p>Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>Максимальная высота здания – 3 м, высота этажа – до 3м.</p> <p>В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц по длине основного фасада жилого здания не допускается.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м.</p>
--	---

						22

		<p>4) от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, расположенных на рассматриваемом земельном участке – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;</p> <p>5) от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м и 7 м соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;</p> <p>6) от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;</p> <p>7) от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;</p> <p>8) от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p> <p>Требования к ограждениям земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - со стороны улиц рекомендуются разреженные и сетчатые заборы; - характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон; - ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.
2.	<p>Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.</p> <p>Автостоянки наземные открытые при зданиях, сооружениях вместимостью по расчету в</p>	<p>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 скатной кровли - не более 3,0 м.</p> <p>Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p>

пределах земельных участков, отведенных под данное здание.	<p>Максимальная высота здания – 3 м, высота этажа – до 3м.</p> <p>В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц по длине основного фасада жилого здания не допускается.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м.</p> <p>Минимальный отступ от жилого строения до теплицы - 1 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на земельном участке, а также прилегающей территории, запрещается организация стоянки (парковки) для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности с любой разрешенной массой.</p> <p>Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца)- не менее 25 м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между</p>
--	---

строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

1) при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

2) от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м;

3) от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м;

4) от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, расположенных на рассматриваемом земельном участке – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;

5) от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м и 7 м соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;

6) от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;

7) от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;

8) от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

Требования к ограждениям земельных участков:

		<ul style="list-style-type: none"> - со стороны улиц рекомендуются разреженные и сетчатые заборы; - характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон; - ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.
3.	Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
4.	Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, для выгула собак.	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м.

Условно разрешенные виды использования

1.	<p>Обслуживание жилой застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - социальное обслуживание (службы занятости населения, пункты ночлега для бездомных граждан); - культурное развитие (устройство площадок для празднеств и гуляний); - деловое управление (размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг); - обслуживание автотранспорта (АЗС, постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, автомойки закрытого типа с количеством постов до 2, если зона распространения химических 	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 200/1000 кв. м; - максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; - максимальная высота этажа – 3 м, - максимальная высота здания – 6 м, - минимальные отступы от границ участка- 3 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. <p>Отдельно стоящие объекты с организацией основного входа со стороны улицы.</p> <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на
----	--	---

и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории.

окружающую среду;

- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;
- обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- оборудования площадок для остановки легковых автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.

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

Примечание:

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, наличия проекта на данный вид работ, а также при наличии согласования администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

6. Проектное решение по установлению красной линии.

Проектом планировки территории по утверждению красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № 25-35 и № 26-36, устанавливается красная линия. Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от проектируемой красной линии от 3 до 5,0 м.

Установленные красные линии не пересекают кадастровых участков, но пересекает самовольно возведенные нежилое строение дома номер 36. Согласно таб. 24.2.1.3 ОНГП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» ул. Герцена имеет категорию улицы в жилой застройке, и ее ширина в красных линиях должна составлять не менее 15 метров. Установленная проектом планировки ширина между красными линиями составляет от 22,7 до 24,6 метров, с учетом существующей застройки, кадастровых участков и инженерных сетей.

Координаты точек
красной линии:

	х	у
1	133351,15	237817,98
2	133204,02	237811,13
3	133205,21	237758,25
4	133350,76	237841,63
5	133320,18	237839,25
6	133301,45	237839,02
7	133201,85	237835,71
8	133198,18	237888,83

7. Внесение изменений в генеральный план МО город Гусь-Хрустальный

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. по ул. Герцена, ограниченной домами № 25-35 и № 26-36 и изменением градостроительного зонирования 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 1272,2 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 1272,2 м.кв.

					Пояснительная записка	Лист
						28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		