



Государственное Унитарное Предприятие Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро»

Проект планировки территории по утверждению
красных линий по ул. Мостовая, 11-й проезд,
ограниченной
домами № 27 ул. Транспортная - №8
ул. Мостовая, 11-й проезд

Договор №ТП-75/18

Заказчик: Бурыкин Александр Владимирович

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Владимир 2019

1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Начальник отдела «Планировки и застройки»

Н.М.Воробьева

Архитектор

Т.С.Зотова

СОСТАВ ПРОЕКТА

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

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 участка		9
Глава 3	Природно-климатические характеристики участка		10
	Раздел 3.1 Климат		10
	Раздел 3.2 Гидрография		11
	Раздел 3.3 Инженерно-геологические условия		11
	Раздел 3.4 Почвы и растительность		11
Глава 4	Современное использование территории проектирования		12
	Раздел 4.1 Зоны с особыми условиями использования территории проектирования		12
Глава 5	Расположение проектируемой территории с структуре г.Гусь-Хрустальный.		14
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 1:500	2
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:500	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.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)

9. 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.

Введение

Разработка документации по проекту планировки территории по утверждению красных линий по ул. Мостовая, 11-й проезд, ограниченной домами № 27 ул. Транспортная - №8 ул. Мостовая, 11-й проезд, выполняется на основании договора №ТП - 75/18 от « 30 » июля 2018 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. Мостовая, 11-й проезд, ограниченной домами № 27 ул. Транспортная - №8 ул. Мостовая, 11-й проезд, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Мостовая, 11-й проезд, ограниченной домами № 27 ул. Транспортная - №8 ул. Мостовая, 11-й проезд,
- 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

1.1 Основание для проектирования

- договора №ТП-70/18 на разработку документации по проекту планировки территории по утверждению красных линий по ул. Мостовая, 11-й проезд, ограниченной домами № 27 ул. Транспортная - №8 ул. Мостовая, 11-й проезд от « 30 » июля 2018 г. .
- 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 2017 г.)
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 42.13330.2016 «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»

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 33:25:000006. 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

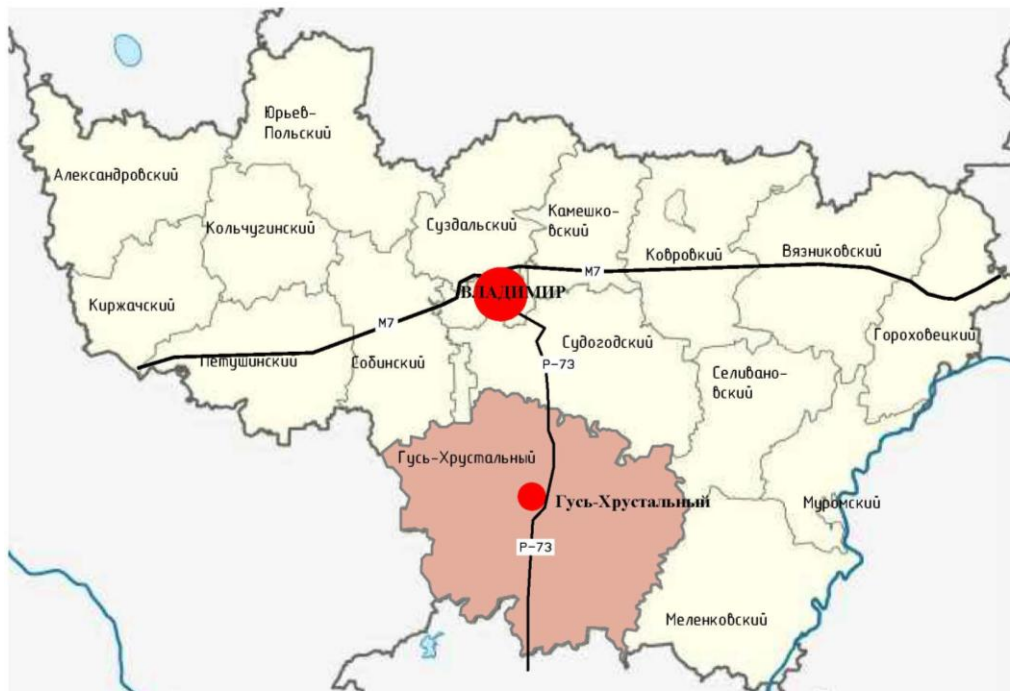


Схема расположения элемента в планировочной структуре г.Гусь-Хрустальный

Условные обозначения:

-  областной центр г.Владимир
-  районный центр г.Гусь-Хрустальный
-  автомобильная дорога федерального значения М7
-  автомобильная дорога регионального значения Р-73
-  проектируемый участок



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°C ;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток - минус 33°C ;
- 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 10°C .

- преобладающими являются ветры зимой - западного, весной - северо-западного, летом - западного и северо-западного, осенью - юго-западного и северо-западного направлений, средняя скорость преобладающих ветров по сезонам в среднем составляет зимой - 4,0 м/сек, весной - 3,8 м/сек, летом - 3,1 м/сек, осенью - 3,4 м/сек.
- нормативный скоростной напор ветра(1 район)-23 кгс/м² (0,23 мПа);
- зона влажности – нормальная.

Повторяемость ветра, %

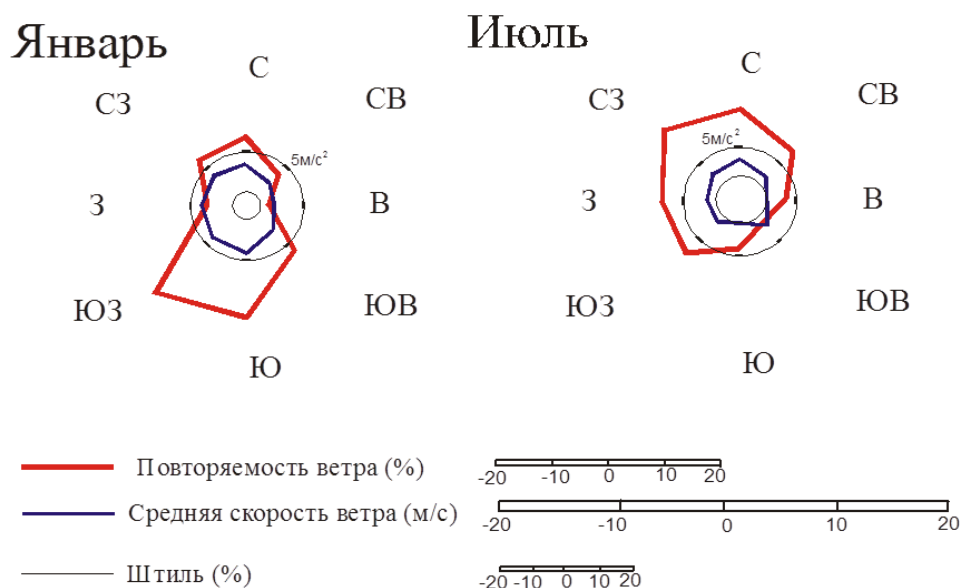
Таблица 1

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Январь	13	8	4	12	21	23	7	12
Июль	17	13	8	6	9	14	14	19

Средняя скорость ветра, м/с

Таблица 2

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Январь	3,9	3	2,4	12	3,3	4,5	4,3	4,1
Июль	3,9	3,1	2,3	3,4	2,4	2,9	3,1	3,5



Климатические условия района проектирования благоприятны для градостроительного и хозяйственного освоения.

3.2. Гидрография

На проектируемой территории гидрографические объекты отсутствуют.

3.3. Инженерно-геологические условия

Территория участка в геологическом строении мало изучена. 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.

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 имеет щебеночное покрытие. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера – ул. Мостовая
- с юга – ул. Транспортная
- с запада – ул. Мостовая, 11-й проезд.
- с востока – жилые участки домов №46-56 по ул. Мостовая, 11-й проезд

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод и линия ЛЭП, водопровод, 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 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, теплотрассы, газопроводы, кабели) необходимо обеспечить санитарными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей.

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

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

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

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

газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения 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

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

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-2 (Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки)

N	Виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования территориальной зоны Ж-2		
1	<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</p> <p>Код 2.1.1</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка - 1200 м².</p> <p>2. максимальный размер земельного участка - 4000 м².</p> <p>3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный отступ от красной линии улицы - 5 м. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий (линия застройки) допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>4. Предельное количество этажей - 4. Предельная этажность - 3, высота этажа – до 3 м.</p> <p>5. Предельная высота зданий, строений и сооружений - 13 м.</p> <p>6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p> <p>6. Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>7. Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений может составлять не более 15% от площади жилого здания</p> <p>8. Озеленение не менее 30%.</p> <p>9. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p>

		<p>10. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>11. 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 1,10 смне находится в общей долевой собственности.</p>
2	<p>Для индивидуального жилищного строительства</p> <p>Код - 2.1</p>	<p>1. Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /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 - 5 м; <p>3. максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>4. максимальная высота здания составляет не более 11,0 м с плоской кровлей, не более 13,5 - до конька скатной кровли.</p> <p>Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;</p> <p>5. максимальный процент застройки в границах земельного участка –65%;</p> <ul style="list-style-type: none"> - коэффициент использования территории: не более 1,5. <p>6. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от жилых зданий - 3 м; - от хозяйственных построек- 1 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки; - от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м. <p>7. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного</p>

		<p>участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>8. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.</p>
3	<p>Блокированная жилая застройка</p> <p>Код - 2.3</p>	<p>1. Площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная - 300 кв.м; - максимальная - 1200 кв.м. <p>2. Минимальная глубина переднего двора - 3 м.</p> <p>3. Минимальная глубина заднего двора - 3 м.</p> <p>4. Минимальная ширина бокового двора - 3 м.</p> <p>5. Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями - в соответствии с требованиями пожарной безопасности.</p> <p>6. Максимальный процент застройки участка - 88%.</p> <p>7. Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар) - 33.</p> <p>8. Количество этажей в жилом доме - не более 3, включая мансардный этаж.</p> <p>9. Максимальная высота стен - 12 м.</p> <p>10. Максимальная высота здания - 15 м.</p> <p>11. Максимальная высота вспомогательных строений - (исключение: шпили, башни, флагштоки) 7 м.</p> <p>12. Коэффициент застройки участка (соотношения общей площади здания к площади участка) - 2,8.</p> <p>13. Ширина жилых улиц и проездов в красных линиях от 15 до 25 м.</p> <p>14. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.</p> <p>15. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.</p> <p>16. Расстояние между строением и границей</p>

		<p>соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы строения (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).</p> <p>17. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.</p> <p>18. Хозяйственные постройки следует располагать в пределах выделенного земельного участка жилого дома.</p> <p>19. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими противопожарными нормативами.</p> <p>20. Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи-стоянки или открытые автостоянки следует располагать в пределах участка жилого дома с въездом со стороны улицы с отступом от красной линии не менее 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение гаражей по линии застройки без отступа от красной линии.</p> <p>21. Количество машино-мест 1-2 на земельный участок.</p> <p>22. Санитарно-защитные зоны объектов инженерно-коммунального назначения, расположенных в жилых зонах, не должна превышать размеры отведенного земельного участка под данные объекты.</p>
4	Бытовое обслуживание Код - 3.3	<p>1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - магазины: 100 кв.м - 1500 кв.м; - общественное питание: 200 - 2000 кв.м; - гостиничное обслуживание: 800 - 15000 кв.м. <p>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).</p>
5	Здравоохранение Код - 3.4	
6	Образование и просвещение Код - 3.5	
7	Банковская и страхования деятельность Код - 4.5	

8	Общественное питание Код - 4.6	<p>3. Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования и составляет: от улиц, переулков - не менее 5,0 м; проездов – не менее 3,0 м). В сложившейся застройке строительство новых зданий, в том числе на месте снесенных, должно производиться по существующей линии застройки.</p> <p>4. Отдельно стоящие объекты с организацией основного входа со стороны улицы.</p> <p>5. 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 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. <p>6. Отдельно стоящие объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления.</p> <p>7. Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности.</p> <p>8. Предельное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 для детских дошкольных учреждений; - 4 для общеобразовательных учреждений.
9	Гостиничное обслуживание Код - 4.7	
10	Развлечения Код - 4.8	

		<p>Высота помещений устанавливается в соответствии с действующими нормативными документами, технологическими нормами и требованиями.</p> <p>9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами объектов розничной торговли, в том числе встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных, устанавливается - 50%.</p> <p>10. Минимальные отступы от красной линии составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для зданий административного назначения, связи, культурного развития, развлечений, храмов – 3 м; - для гостиниц, отдельно стоящих объектов общественного питания, отдельно стоящих объектов торговли – 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления; - для лечебных корпусов объектов здравоохранения – 30 м, амбулаторно-поликлинического учреждения – 15 м, рекомендуемый отступ от жилых и общественных зданий – не менее 30-50 м; - для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций – 25 м. <p>11. Встроенные в жилые дома помещения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.</p> <p>12. Для объектов обслуживания необходимо предусматривать временные автостоянки.</p> <p>13. При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.</p> <p>14. Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе с иной соседней территориальной зоной.</p>
11	<p>Коммунальное обслуживание</p> <p>Код - 3.1</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав</p>

		<p>3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны принимать с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>5. Проектирование систем водоснабжения населенных пунктов, в том числе выбор источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения, размещение водозаборных сооружений, а также определение расчетных расходов и др., следует производить с учетом санитарно-гигиенической надежности получения питьевой воды, экологических и ресурсосберегающих требований.</p> <p>6. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий - не менее 5 м (или совпадает с линией застройки).</p>
12	<p>Рынки (размещение объектов для организации временной торговли - НТО)</p> <p>Код - 4.3</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>2. Максимальный размер земельного участка 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>3. Максимальная высота строения – 7 м.</p> <p>4. На территории зоны могут размещаться временные объекты киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых</p>

		<p>объектов г.Гусь-Хрустальный в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>5. 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> <p>6. Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов составляет: от улиц, переулков – не менее 5,0 м; проездов – не менее 3,0 м.</p> <p>7. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков устанавливаются с учетом действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, и составляют не менее 3 м при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках.</p> <p>8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается в 80%.</p>
Вспомогательные виды использования территориальной зоны Ж-2		
1	Обслуживание жилой застройки Код 2.7	<p>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 скатной кровли - не более 3,0 м.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>3. Максимальная высота здания – 3 м, высота этажа – до 3м.</p> <p>4. 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>5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц по длине основного фасада жилого здания не</p>

		<p>допускается.</p> <p>6. 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>7. Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м.</p> <p>8. Минимальный отступ от жилого строения до теплицы - 1 м.</p> <p>9. 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>10. Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца)- не менее 25 м.</p> <p>11. 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>12. 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 строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.</p> <p>13. Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:</p> <p>а) при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному</p>
--	--	---

		<p>(удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>б) от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м;</p> <p>в) от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м;</p> <p>г) от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, расположенных на рассматриваемом земельном участке – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;</p> <p>д) от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м и 7 м соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;</p> <p>е) от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;</p> <p>ж) от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;</p> <p>з) от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.</p> <p>14. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p> <p>15. Требования к ограждениям земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - со стороны улиц рекомендуются разреженные и сетчатые заборы; - характер ограждения, его высота должны быть 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>Объекты гаражного назначения</p> <p>Код - 2.7.1</p>	<p>1. Участки под отдельно стоящие объекты гаражного назначения:</p> <p>Площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная - 50 кв.м.;

		<p>- максимальная - 400 кв.м. Максимальное количество этажей – не более 1 этажа. 2. Максимальная высота – 6 м. 3. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов: 5 метров (или в соответствии со сложившейся линией застройки) 4. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений - 1 метр. 5. Максимальный коэффициент застройки участка (соотношение площади застройки к площади участка) - 0,8. 6. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи здания. 7. Высота ворот гаража - не более 2,5 м. 8. Суммарная вместимость автостоянок для хранения легковых автомобилей не более 300 машино-мест. 9. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м. 10. Требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения (временного – до 12 часов и постоянного – более 12 часов) автотранспортных средств следует определять из расчета: 450 легковых автомобилей на 1000 жителей. 11. В исключительных случаях на территориях сложившейся застройки возможно размещение стоянок для постоянного хранения автомобилей при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовой территории элементами благоустройства. 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков под строительство гаражных комплексов, блокированных гаражных объектов не регламентируются.</p>
3	<p>Специальная деятельность (площадки для сбора твердых бытовых отходов)</p> <p>Код - 12.2</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не регламентируются. 2. 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. 3. Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
4	Отдых (детские игровые площадки,	1. Минимальный/максимальный размер

	<p>площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, для выгула собак)</p> <p>Код - 5.0</p>	<p>земельного участка - не устанавливается.</p> <p>2. Коэффициент застройки участка - не более 0,07.</p> <p>3. Максимальная высота застройки - не устанавливается.</p> <p>4. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий - не менее 5 м (или совпадает с линией застройки)</p> <p>5. 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 территориальной зоны Ж-2		
1	<p>Многоэтажная жилая застройка</p> <p>Код - 2.6</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка - 2500 м².</p> <p>2. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p> <p>3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный отступ от красной линии улицы - 5 м. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>4. Предельное количество этажей - 10. Предельная этажность - 9.</p> <p>5. Предельная высота зданий, строений и сооружений - 30 м.</p> <p>6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные дома - 40%; - многоквартирные дома при реконструкции - 60%. <p>7. Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>8. Общая площадь встроенных, пристроенных</p>

		<p>и встроенно-пристроенных помещений может составлять не более 15% от площади жилого дома.</p> <p>9. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первый этаж или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах. На участке жилого дома необходимо предусматривать автостоянки автомобилей (открытого и закрытого типа, отдельно стоящие (боксового типа), встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные, одноэтажные, многоэтажные) в соответствии с проектами планировки и действующими нормативами.</p> <p>10. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, градостроительными и санитарными нормами.</p>
2	Ведение огородничества и садоводства	<p>1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - садоводство 600 - 1000 кв.м.; - огородничество 200 - 1000 кв.м.
3	<p>Обслуживание жилой застройки (социальное обслуживание (службы занятости населения, пункты ночлега для бездомных граждан);</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами 	<p>1. Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 200/1000 кв. м;</p> <p>2. максимальное количество этажей зданий – 2 этажа;</p> <p>3. максимальная высота этажа – 3 м,</p> <p>4. максимальная высота здания – 6 м,</p> <p>5. минимальные отступы от границ участка – 3 м;</p> <p>6. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>7. Отдельно стоящие объекты с организацией основного входа со стороны улицы.</p> <p>8. 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 окружающую среду;

	<p>собственной территории)</p> <p>Код - 2.7</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, москательного-химических товаров и т.п.). <p>9. При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.</p>
--	---	--

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. Мостовая, 11-й проезд, ограниченной домами № 27 ул. Транспортная - №8 ул. Мостовая, 11-й проезд, устанавливается красная линия. Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от проектируемой красной линии от 3,4 до 3,7 м.

Установленные красные линии не пересекают кадастровых участков, но пересекает самовольно возведенный заборы и строение дома номер 1. Согласно таб. 24.2.1.3 ОНГП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» по ул. Мостовая, 11-й проезд, ограниченной домами № 27 ул. Транспортная - №8 ул. Мостовая, 11-й проезд имеет категорию улицы в жилой застройке, и ее ширина в красных линия должна составлять не менее 15 метров.

Координаты точек красной линии:

	х	у
1	133 880,1	240 131,1
2	133 861,1	240 160,2
3	133 947,6	240 216,4
4	133 940,5	240 232,2
5	133 851,4	240 172,3
6	133 830,0	240 202,5

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

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Красных Зорь, ограниченной домами № 41-53 и № 46-56 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 530,2 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 530,2 м.кв.