

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 28.01.2021 № 27

**Проект планировки и межевания территории по ул. Свердлова
(район домов №13, 15, 19), город Гусь-Хрустальный Владимирской области**

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная цель разработки проекта

Участок проектирования площадью 0,8092 га располагается в г.Гусь-Хрустальный, в районе ул. Свердлова, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:118:19, 33:25:118:20, 33:25:118:22 с прилегающей территорией общего пользования.

С юга граница участка проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:118:9; **с востока** – по землям общего пользования; **с запада** - по границе земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:118:431, 33:25:118:425, 33:25:118:26, 33:25:118:18; **с севера** - по землям общего пользования.

Функциональная зона: «зона общего пользования»; «зона жилой застройки преимущественно малоэтажной».

Территориальная зона:

Ж-2 - Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.;

ОП-1 - Зона общего пользования территории.

Анализ существующей застройки и планировочных ограничений

Участок, отведенный под проект планировки, находится в центральной части города Гусь-Хрустальный.

На территории в настоящее время располагаются жилые дома, хозяйственные постройки, зеленые насаждения и инженерные коммуникации.

В территорию проектирования попадают три земельных участка, поставленных на кадастровый учёт: 33:25:118:19, 33:25:118:20, 33:25:118:22.

Архитектурно - планировочные решения

Проектом предполагается планировка территории с застройкой 5-ти этажными жилыми домами.

На участке с кадастровым номером 33:25:000118:22 планируется размещение дома №1 прямоугольного в плане. Ориентировочно количество квартир - 30 квартир.

Площадь застройки - 371,9 кв.м.

Общая площадь данного дома ориентировочно 1650,5 кв.м., исходя из площади этажа 330,1 кв.м. Общая площадь квартир - 1484 кв.м, исходя из общей площади квартир на этаже - 296,8 кв.м.. Т.е в одном подъезде на одном этаже общая площадь квартир - 148,4кв.м. (это примерно 1-комн. кв-ра - 40 кв.м (2 шт.), 2-комн.кв-ра- 68,4 кв.м.), т.е. 3 квартиры на этаже, 15 квартир в подъезде. Дом двухподъездный. Количество человек - 70 чел.

На участке с условным номером: ЗУ1 планируется размещение **дом №2** г-образный в плане. Ориентировочно количество квартир - 60 квартир.

Площадь застройки - 665,5 кв.м.

Общая площадь данного дома ориентировочно 3038,0 кв.м., исходя из площади этажа 607,6 кв.м. Общая площадь квартир - 2660 кв.м, исходя из общей площади квартир на этаже - 532,0 кв.м.. Т.е в одном подъезде на одном этаже общая площадь квартир - 177,3кв.м. (это примерно 1-комн. кв-ра - 35 кв.м (2 шт.), 2-комн.кв-ра- 53,65 кв.м. (2 шт.)), т.е. 4 квартиры на этаже, 20 квартир в подъезде. Дом трехподъездный. Количество человек - 90 чел.

Планировочная структура образованна одной центральной улицей и улицами, примыкающей к ней, дающими крестообразную структуру.

Территории общего пользования и красные линии

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

Красные линии установлены с учетом требований СП 42 13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования улиц, дорог, скверов и бульваров.

Система культурно-бытового обслуживания населения

Все необходимые решения по объектам культурно-бытового обслуживания населения принять в соответствии с проектом генерального плана города Гусь-Хрустальный.

Транспортная инфраструктура

Для подъезда к территории предполагается строительство новых дорог.

Красные линии и параметры улично-дорожной сети проектируемого участка приняты в соответствии с нормами, особенностью рельефа.

На чертеже красных линий показаны основные типовые профили проектируемых улиц.

Хранение личного автомобильного транспорта предусматривается на открытых стоянках

В целом сеть улиц и проездов проектируемого участка обеспечивает удобную, быструю и безопасную связь со всеми функциональными зонами.

Инженерная инфраструктура.

Инженерная подготовка территории.

Инженерная подготовка территории и инженерное оборудование проектируемого участка предусматривается в объеме, представленном в графической части проекта – схеме вертикальной планировки территории и сводном плане инженерных сетей. На стадии рабочего проектирования проектные предложения уточняются в соответствии с техническими условиями на подключение к инженерным сетям.

Вертикальную планировку территории проектирования предлагается выполнить с минимально допустимыми уровнями уклона поверхности земли. Проектное решение обеспечивает организацию поверхностного стока воды с учетом особенностей рельефа и в соответствии с планировочной структурой населенного пункта.

Проектом предусматривается централизованное электроснабжение, водоснабжение, канализация. Сводный план инженерных сетей обеспечивает трассировку и взаиморасположение проектируемых инженерных сетей в границах красных линий. Для размещения объектов инженерной инфраструктуры выделены отдельные территории.

Для расчета требуемых мощностей инженерного оборудования применялись технико-экономические показатели проекта.

Газоснабжение.

Существующий газопровод, попадающий в зону жилищного строительства, в местах пересечений автомобильными дорогами к проложить в футлярах с усилением в соответствии с СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

Водопровод.

Согласно техническим условиям №02 от 20.01.2020г., точка присоединения к системе водоснабжения - существующая муниципальная сеть водоснабжения ул.Свердлова Ø100мм.

Подключение проектируемого дома №19 произвести от существующей муниципальной сети водоснабжения ул.Свердлова Ø100мм, материал труб чугун, глубина заложения - 2, 2 м с установкой водопроводного колодца.

Произвести строительство водопроводной сети от водопроводного колодца

ВК1 до ЗУ ул.Свердлова, д.15.

Подключение строящегося дома №15 произвести от вновь построенной водопроводной сети с установкой водопроводного колодца.

Произвести переподключение существующих абонентов, а именно д.№18, ул.Свердлова.

Предусмотреть вывод из эксплуатации существующей водопроводной сети Ду50 мм (материал - сталь, глубина заложения - 1,8м) по ул.Свердлова.

При проектировании предусмотреть установку запорной арматуры на врезке и на вводе в здания.

Проектирование сети водоснабжения выполнить на стадии разработки рабочей документации для строительства жилых домов с соблюдением требований нормативных документов СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, СП 70.13330.2012 Свод правил. Несущие ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87*, Градостроительного кодекса РФ, Постановления правительства РФ №87 от 16.02.2008г., СНиП 11-01-95* Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.

Разрешенный отбор объема питьевой воды - 12300,5 м³/год; 33,7 м³/сут

Внутреннее пожаротушение принято 2.5л/сек.

Наружное пожаротушение согласно СП 31.13330.2012 принято из расчета - 5л/сек, тушение каждой точки зданий осуществляется от одного пожарного гидранта. Гидранты устанавливаются в проектируемых колодцах на сетях водопровода диаметром 160мм.

Расчетное количество одновременных пожаров – 1.

Продолжительность тушения пожара принимается 3 часа.

Канализация хозяйственно-бытовая

Согласно техническим условиям №02 от 20.01.2020г., точка присоединения к системе водоотведения - существующая муниципальная сеть ул.Калинина Ø200мм, материал труб - керамика, существующий колодец КК (Н - 2,6 м).

При строительстве проектируемых домов предусмотреть:

- реконструкцию канализационного колодца КК, а именно установить доборное кольцо и усиленную плиту перекрытия с чугунным люком;
- строительство сети водоотведения.

Нормативы по объему сточных вод (ориентировочно) - 12300,5 м³/год; 33,7 м³/сут.

Наружные сети бытовой канализации предусматриваются из полипропиленовых труб.

Электроснабжение

На обозначенном участке и в непосредственной близости от объектов капитального строительства, расположенных по адресу: участка района ул. Свердлова (район домов №13, 15, 19) Владимирская область, находятся высоковольтные кабельные линии (в земле) (электрические сети), принадлежащие РЭС г. Гусь-Хрустальный АО «ОРЭС-Владимирская область».

Проектом предусматривается защита существующих КЛ-6-10кВ, попадающих в зону строительных работ, с соответствием с действующими строительными нормами и правилами при обязательном выполнении дополнительных требований, приведенных в ПУЭ п. 2.3.84 (Глубина заложения кабельных линий от планировочной отметки должна быть не менее: линий до 20 кВ 0,7 м; 35 кВ 1 м; при пересечении улиц и площадей независимо от напряжения 1 м), 2.3.87 (при прокладке кабельных линий в зоне насаждений расстояние от кабелей до стволов деревьев должно быть, как правило, не менее 2 м. Допускается по согласованию с организацией, в ведении которой находятся зеленые насаждения, уменьшение этого расстояния при условии прокладки кабелей в трубах, проложенных путем подкопки), 2.3.97 (при пересечении кабельными линиями железных и автомобильных дорог кабели должны прокладываться в туннелях, блоках или трубах по всей ширине зоны отчуждения на глубине не менее 1 м от полотна дороги и не менее 0,5 м от дна водоотводных канав. При отсутствии зоны отчуждения указанные условия прокладки должны выполняться только на участке пересечения плюс по 2 м по обе стороны от полотна дороги), 2.3.99 (При пересечении кабельными линиями въездов для автотранспорта во дворы, гаражи и т. д. прокладка кабелей должна производиться в трубах. Таким же способом должны быть защищены кабели в местах пересечения ручьев и канав).

Проектом предусматривается строительство комплектной трансформаторной подстанции (КТП) с силовым трансформатором ТМГ-11 400/10/0,4кВ.

Прокладка распределительных сетей низкого напряжения от подстанции до потребителей электрической энергии предусматривается кабельная.

Требования к надежности электроснабжения потребителей должны соответствовать требованиям ПУЭ 7-е издание и Инструкции по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94 с изменениями от 29.06.99г. № 213.

В каждом здании должно быть предусмотрено вводно-распределительное

устройство ВРУ с расчетным счетчиком электрической энергии электронного типа, с вводным автоматическим выключателем и распределительными автоматическими выключателями.

Расчет проектируемых электрических нагрузок должен быть выполнен на основании свода правил «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» (СП 31-110-2003) и «Инструкции по проектированию городских электрических сетей (РД 34.20.185-99) с изменениями и дополнениями от 29.06.99г. №213.

Наружное освещение

Наружное освещение улиц и подъездных дорог предусматривается светильниками торшерного типа с энергосберегающими лампами.

Сети наружного освещения предусматриваются кабельными с прокладкой в пластмассовых двустенных трубах в земле.

Тепловые сети

Отопление проектируемых жилых домов предусматривается от тепловых сетей. Точка подключения к тепловым сетям - в районе дома №7 по улице Революции. Тип линий - подземная. Максимальная нагрузка - 0,05Гкал/час.

Сети связи

В границах разработки проекта планировки имеются коммуникации ПАО «Ростелеком», а также сети и сооружения связи попадают в границы красной линии по адресу: улица Свердлова, д.19. При разработке рабочей документации на строительство домов учесть выполнение защиты линейно-кабельных сооружений и кабельных линий связи, попадающих в зону проектируемых работ, с соответствием с техническими условиями.

Баланс территории

№ п/п	Наименование территории	Площадь, м²	В % к итогу
1	2	3	4
1	Территория жилой застройки многоквартирными жилыми домами	3377,20	41,73
2	Территория Общественно-делового назначения	591,8	7,31
3	Территория общего пользования, в т.ч.:	4123,34	50,96

3.1	Улиц и проездов с асфальтобетонным покрытием	2608,4	
3.2	Тротуары с асфальтобетонным покрытием	317,3	
3.3	Зеленых насаждений общего пользования	1197,64	
Площадь участка в границах проектирования		8092,34	100

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1.1	Площадь территории в границах разработки проекта, всего:	га	0,8092	100%
	в том числе:			
1.1.1	Внутриквартальная территория (в красных линиях)	га	0,3969	49,05
1.1.2	Межквартальная территория (за красными линиями)	га	0,4123	50,95
	В т.ч.:			
1.1.2.1	Территории общего пользования	га	0,32	
1.1.2.2	Территории коммунального обслуживания	га	0,027	
1.2	Площадь застройки	м ²	1088,1	
1.3	Площадь покрытия	м ²	2925,7	
1.4	Коэффициент застройки	-	0,1	
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	0,11	
2. НАСЕЛЕНИЕ				
2.1	Общая численность населения, в т.ч.	чел.	160	

2.1.1	Проживающее население на момент проектирования	«	-	
2.1.2	Проектируемое население	«	160	
2.2	Плотность населения на территории жилой застройки	чел. / га	197,72	
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3.1	Количество квартир	квартира	90	
3.2	Многоэтажные жилые дома	здание	2	
3.2.1	- существующие	здание	-	
3.2.2	- проектируемые, в т.ч.:	здание	2	5-этажные
3.2.2.1	- устанавливаемые на кадастровый учет настоящим проектом	здание	2	
3.3	Норма жилищной обеспеченности проектная	м ² / чел.	32,2	
3.4	Общая площадь жилого фонд, в т.ч.:	м ²	4144,0	
3.4.1	- существующего	м ²	-	
3.4.2	- проектируемого	м ²	4144,0	
3.5	Плотность жилого фонда	м ² / га	414	
4. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО - БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ				
4.1	Общеобразовательное школьное учреждение	учащийся		
4.1.1	- требуется	«	29	
4.1.2	- по проекту	«	-	
4.2	Детские дошкольные учреждения	место		
4.2.1	- требуется	«	9	
4.2.2	- по проекту	«	-	
4.3	Предприятия бытового обслуживания населения	раб.место	1	

4.4	Предприятие общественного питания	место		
4.4.1	- требуется	«	11,7	
4.4.2	- по проекту	«	-	
4.5	Магазины продовольственный	м ² торг.пл.		
4.5.1	- требуется	«	53	
4.5.2	- по проекту	«	-	
4.6	Магазины промтоварный	м ² торг.пл		
4.6.1	- требуется	«	53	
4.6.2	- по проекту	«	-	
4.7	Спортивно-досуговый комплекс	м ²		
4.7.1	- требуется	«	14	
4.7.2	- по проекту	«	-	
4.8	Аптечный киоск	пункт		
4.8.1	- требуется	«	0,1	
4.8.2	- по проекту	«	-	
4.9	Отделение связи IV категории	объект		
4.9.1	- требуется	«	0,1	
4.9.2	- по проекту	«	-	
4.10	Управляющая ЖЭ компания	объект		
4.10.1	- требуется	«	0,1	
4.10.2	- по проекту	«	-	
4.11	Общественные туалеты	прибор		
4.11.1	- требуется	«	1	
4.11.2	- по проекту	«	-	
5. ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ				
5.1	Площадь озеленения	м ²	4078,2	

6. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ				
6.1	Протяженность проездов	м	320,5	
6.2	Количество парковочных мест	машино- место	19	
7. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ				
7.1	Водоснабжение			
7.1.1	суточный расход	м ³ /сут	33,7	-
7.1.2	Часовой расход	м ³ /час	0,5	
7.1.3	секундный расход	л/сек	2,4	-
7.1.3	на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут	29,1	-
7.2	Водоотведение			
7.2.1	Суточное	м3/сут	33,7	
7.2.2	Секундное	л/сек	2,4	
7.3	Электроснабжение			
7.3.1	Потребность в электроэнергии	кВт	268,8	
7.3.3	Протяженность сетей	км		
7.4	Газоснабжение			
7.4.1	Годовой расход газа	тыс. м ³	531,4	
7.4.2	Часовой расход газа	м ³	89,1	
7.4.3	Протяженность сетей	км		
7.5	Связь			
7.5.1	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения		
7.5.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров		

Настоящим проектом обеспечиваются равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях проектируемой планировочной системы квартала.

Земельные участки объектов инженерной инфраструктуры выполнены по аналогам участков в сложившейся системе землепользования муниципального образования и не предусматривают требования по предоставлению участка на период строительства, так как территория в период проектирования является сформированным объектом землепользования, непосредственно для осуществления строительства на нем.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

Проект межевания.

Проект межевания территории разрабатывается в соответствии с проектом планировки территории в районе ул. Свердлова город Гусь-Хрустальный, для жилищного строительства в рамках подпрограммы «Обеспечение территории муниципального образования город Гусь-Хрустальный документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документацией по планировке территорий на 2018– 2020 годы» муниципальной программы «Жилище на 2018-2022 годы».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с условными номерами: ЗУ1, : ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:000118:19 и 33:25:000118:20.

Условный номер - : ЗУ1 (образуемый)

Площадь вновь образуемого земельного участка с условным номером: ЗУ1-2142,2 кв.м.

Условный номер - : ЗУ2 (образуемый)

Площадь вновь образуемого земельного участка с условным номером: ЗУ2-591,8 кв.м.

Проектом межевания территории предусматривается изменение разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером 33:25:000118:22.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 33:25:000118:22 существующее - Для индивидуальной жилой застройки.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 33:25:000118:22 измененное- многоквартирные жилые дома.

Разрешенное использование образуемого земельного участка с условным номером: ЗУ1 - многоквартирные жилые дома

Разрешенное использование образуемого земельного участка с условным номером: ЗУ2 - общественное питание Код 4.6

Полная ведомость и параметры земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, приведены в чертеже межевания территории.

**Ведомость координат поворотных точек
образуемых земельных участков**

Имя точки	X,м	Y,м	S,м
1	134295.35	240071.22	
2	134290.48	240068.35	
3	134273.95	240057.59	
4	134261.66	240049.80	
5	134242.48	240037.35	
6	134259.88	240010.48	
7	134278.52	240023.36	
8	134280.85	240019.69	
9	134291.63	240026.68	
10	134311.63	240039.72	
11	134314.72	240041.69	
12	134231.31	240030.10	
13	134237.84	240020.19	
14	134249.89	240001.01	
15	134248.44	239999.71	
16	134250.41	240000.13	
17	134254.17	240002.01	
18	134266.72	240009.53	
19	134279.19	240018.60	

**Ведомость координат поворотных точек
проектируемых красных линий**

Имя точки	X,м	Y,м	S,м
1	134376.42	240079.09	
2	134354.48	240110.42	
3	134327.99	240092.86	
4	134295.35	240071.22	
5	134290.48	240068.35	
6	134273.95	240057.59	
7	134261.66	240049.80	
8	134242.48	240037.35	
9	134231.31	240030.10	





